© THE QUEEN'S PRINTER FOR ONTARIO
2004

REPRODUCED WITH PERMISSION

L'IMPRIMEUR DE LA REINE POUR L'ONTARIO
2004

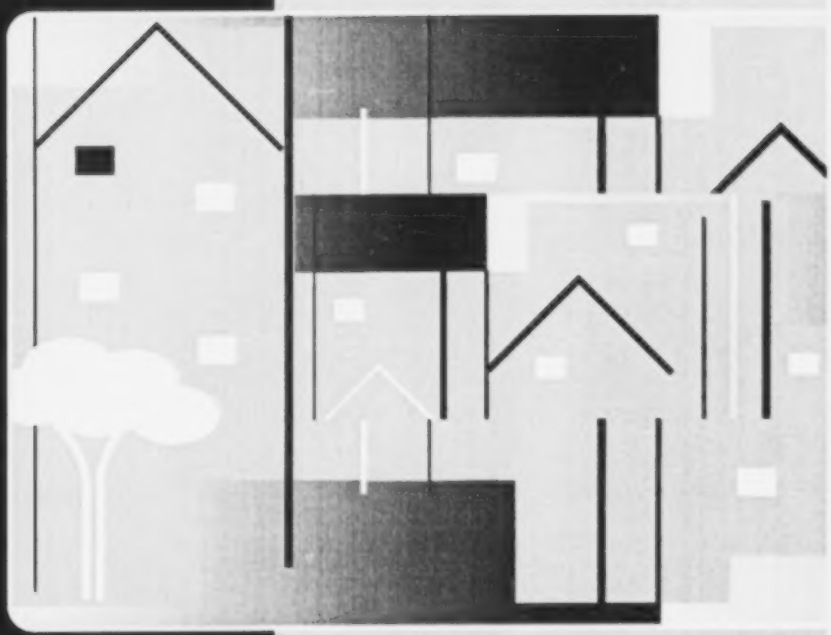
REPRODUIT AVEC PERMISSION

Micromedia ProQuest

20 Victoria Street
Toronto, Ontario M5C 2N8
tel: (416) 362-5211
toll free: 1-800-387-2689
fax: (416) 362-6161
web: www.micromedia.ca

Ontario

Document de consultation sur la réforme de la location résidentielle



Printemps 2004

104-05866/

Message du ministre des Affaires municipales et du Logement, John Gerretsen

Bienvenue à une discussion sur le projet de réforme de la loi régissant la location résidentielle en Ontario.

Le gouvernement de l'Ontario est déterminé à établir un juste équilibre entre la protection des locateurs et celle des locataires, de même qu'à encourager l'expansion et le bon entretien du parc de logements locatifs de la province. Nous savons que la vigueur de nos collectivités dépend en partie de la santé de leur marché locatif.

Avant de proposer un projet de loi allant dans ce sens, nous avons l'intention de mener de vastes consultations avec des locataires, des locateurs et d'autres personnes intéressées, afin de connaître leur avis sur ces questions. Nous espérons recueillir votre point de vue grâce aux forums auxquels nous convierons l'ensemble des Ontariennes et des Ontariens et grâce aux discussions que nous organiserons avec une vaste gamme de groupes communautaires.

Le présent document de discussion forme un élément essentiel de notre stratégie visant à connaître vos idées et vos suggestions sur la façon de procéder.

J'ai demandé à mon adjoint parlementaire, Brad Duguid, de me représenter à l'occasion de ces consultations publiques. Il voyagera d'un bout à l'autre de la province pour entendre ce que vous avez à dire sur les moyens d'assainir le marché ontarien du logement locatif et d'assurer sa viabilité, tant pour les locataires que pour les locateurs.

Avec votre aide, le gouvernement est certain de pouvoir proposer une réforme législative qui protégera les intérêts des locataires et qui contribuera à la vitalité présente et future du marché des logements locatifs privés. Nous pourrons ainsi contribuer à la vigueur et au dynamisme de nos collectivités, et garantir à leurs habitants la meilleure qualité de vie qui soit.

Le ministre,

John Gerretsen

Message de l'adjoint parlementaire au ministre des Affaires municipales et du Logement (Secteur urbain), Brad Duguid

Le ministre des Affaires municipales et du Logement, John Gerretsen, m'a demandé d'orchestrer un dialogue entre notre gouvernement et l'ensemble des Ontariennes et Ontariens sur la manière d'améliorer notre marché du logement locatif, de manière à garantir une véritable protection aux locataires tout en favorisant la santé et la vitalité de l'industrie du logement locatif. Cette initiative s'inscrit dans le plan du gouvernement de l'Ontario de rendre à notre province sa vigueur, sa santé et sa prospérité.

J'ai bien hâte de sillonner la province et d'entendre ce que les locataires et les locateurs partout en Ontario ont à dire à ce sujet.

Le présent document comporte un questionnaire que je vous invite vivement à remplir. Il formera un élément important de notre dialogue avec les parties intéressées telles que vous-même, en ce sens qu'il peut vous servir à faire directement part au gouvernement de vos observations, alors que celui-ci poursuit son programme de changements concrets et positifs pour l'Ontario.

Le document de discussion aborde plusieurs éléments qui appellent une amélioration, à savoir les loyers des nouveaux locataires, la révision des loyers en fonction des coûts des services publics, le bon entretien des immeubles locatifs, la déréglementation régionale des loyers, les avances de loyer, le règlement des différends, les droits des locataires et des locateurs, et enfin la démolition de logements locatifs ou leur affectation à un autre usage.

Notre discussion nous amènera à visiter des collectivités où nous pourrons recueillir les avis du plus grand nombre de personnes et d'organismes possible. Nous avons prévu d'organiser des forums dans la région du grand Toronto (Centre, Est et Ouest), de même qu'à Kitchener, Hamilton, London, Sudbury, Kingston, Ottawa et Thunder Bay.

Je vous invite à participer à l'une de ces réunions publiques et à nous faire part de vos observations sur ce sujet très important. Vous pouvez vous renseigner sur les dates et heures des réunions soit en visitant notre site Web, www.reforme-location.ontario.ca, soit en appelant le 1 866 751-8082.

Je vous remercie d'avance de votre participation à ce processus de consultation.

Brad Duguid,
adjoint parlementaire

TABLE DES MATIÈRES

Introduction 2

Les principes du changement 2

Nous voulons votre avis 3

Les loyers des nouveaux locataires 4

Le taux légal d'augmentation des loyers 8

Les retombées d'une baisse des coûts assumés par les locateurs 10

Le rapport entre la qualité de l'entretien et les augmentations de loyer 13

La déréglementation régionale des loyers 15

Les intérêts sur les avances de loyer 19

Le règlement des différends – processus d'ordonnances par défaut 20

Le règlement des différends – avis d'audience 22

La sensibilisation des locateurs et des locataires à leurs droits et responsabilités 24

La démolition des logements locatifs et leur affectation à un autre usage 26

Autres éléments à prendre en considération 30

Annexe A : Aperçu du marché ontarien des logements locatifs privés 32

Le questionnaire 37

Introduction

Nous vous remercions de votre participation à la discussion sur une possible réforme de la loi régissant la location résidentielle en Ontario.

Le gouvernement de l'Ontario a fait connaître son intention de déposer un projet de loi susceptible de protéger les locataires et d'encourager les locateurs tant à investir dans le logement locatif qu'à entretenir le parc de logements locatifs existant. Nous voulons votre opinion sur les modifications législatives envisagées.

Voici comment vous pouvez nous faire part de vos idées :

1) Remplissez en ligne un questionnaire avec choix de réponses, à partir de notre site Web à l'adresse www.reforme-location.ontario.ca. Sur ce site, vous pourrez aussi lire le présent document de consultation, télécharger des exemplaires du questionnaire en français, en anglais et dans 10 autres langues très répandues, et prendre connaissance des dernières nouvelles relatives à la consultation.

2) Renvoyez le questionnaire, une fois rempli, par la poste ou par télécopieur, accompagné d'observations additionnelles si vous le désirez, à l'adresse suivante :
Consultation sur la réforme de la location résidentielle
Direction du logement à but lucratif
Ministère des Affaires municipales et du Logement
777, rue Bay, 14e étage
Toronto (Ontario) M5G 2E5
Téléphone : 416 645-8088 ou, sans frais, 1 866 751-8082
Télécopieur : 416 585-7607 ou, sans frais, 1 888 846-8832

3) Participez à l'un des nombreux forums qui se tiendront aux quatre coins de la province pour y faire entendre votre point de vue en personne. Pour connaître les dates et lieux de ces forums, consultez notre site Web ou appelez la Direction du logement à but lucratif.

Vos observations devront nous parvenir au plus tard le 15 juin 2004.

Votre opinion nous tient à cœur. Notre rôle est de veiller à ce que le système fonctionne pour tout le monde, et pour y parvenir, le gouvernement de l'Ontario a besoin de vos idées et de votre vision.

Les principes du changement

Le gouvernement de l'Ontario a fait connaître son intention de présenter une loi visant à abroger la *Loi de 1997 sur la protection des locataires* et de présenter un projet de loi visant à offrir une véritable protection aux locataires, tout en garantissant l'existence d'un parc de logements locatifs convenable.

Nous tenons à consulter les Ontariennes et les Ontariens sur la manière d'élaborer un projet de loi qui établisse un juste équilibre entre les intérêts des locateurs et ceux des locataires. Le présent document de consultation vise à lancer la discussion concernant la mise en place d'un système équitable de règlement des questions touchant la location résidentielle en Ontario.

- Le projet de loi que nous comptons présenter rétablirait un véritable contrôle des loyers. Ses dispositions viseront à :
  - éliminer la déréglementation des loyers des logements vacants, qui a eu pour effet d'autoriser une augmentation illimitée des loyers des logements libérés par leurs locataires;
  - maintenir les mesures de contrôle des loyers lorsque les taux d'inoccupation se situent en-dessous du seuil à partir duquel les locataires disposent d'un vrai choix de logements;
  - appliquer les mesures de contrôle des loyers de façon régionale; le seuil minimum à partir duquel les mesures de contrôle des loyers seront supprimées serait basé sur un taux d'inoccupation supérieur à trois pour cent;
  - protéger les locataires dans les situations où les taux d'inoccupation sont élevés contre toute tentative par leur locateur d'arriver à leur « éviction économique » en leur imposant des augmentations sélectives et excessives;
  - remanier les règles de procédure, de sorte que le processus pour porter plainte et répondre aux requêtes en éviction devant le Tribunal du logement de l'Ontario soit plus juste et plus équitable envers les locataires.

La loi proposée garantirait aux municipalités ayant de faibles taux d'inoccupation le droit de protéger leurs logements locatifs existants contre les projets abusifs de démolition ou de conversion en condominiums.

Nous voulons votre avis

Le présent document contient une série de propositions quant à la manière d'améliorer le système actuel de réglementation de la location résidentielle et de contrôle des loyers. La discussion qui suit chacune de ces propositions porte sur les options de mise en œuvre, de même que sur des points à prendre en considération du fait de leur importance ou de leur aspect problématique, de sorte que les personnes et groupes intéressés puissent donner leur avis sur tous les aspects des propositions avancées.

Le document est divisé en plusieurs chapitres qui correspondent aux principaux points à prendre en considération, à savoir :

- Les loyers des nouveaux locataires
- Le taux légal d'augmentation des loyers
- Les retombées d'une baisse des coûts assumés par les locateurs
- Le rapport entre la qualité de l'entretien et les augmentations de loyer
- La déréglementation régionale des loyers
- Les intérêts sur les avances de loyer
- Le règlement des différends
- La sensibilisation des locateurs et des locataires à leurs droits et responsabilités
- La démolition des logements locatifs et leur affectation à un autre usage

À la fin de ce document, vous trouverez un questionnaire avec choix de réponses qui reflète les sujets abordés dans les différents chapitres. S'il y a d'autres sujets sur lesquels vous aimeriez vous prononcer ou d'autres questions que vous aimeriez soulever, n'hésitez pas à nous en faire part. Ce questionnaire reprend les questions clefs et les solutions envisageables qui font l'objet d'une discussion dans le corps du document. Vous pouvez aussi, si vous le souhaitez, nous faire parvenir des observations écrites plus détaillées.

Nous avons hâte de savoir ce que vous avez à dire.

Les loyers des nouveaux locataires

Selon le système actuel, mis en place par la *Loi de 1997 sur la protection des locataires*, les augmentations de loyer ne peuvent en général pas dépasser le taux légal établi chaque année. Toutefois, lorsque des logements locatifs se libèrent, rien ne limite le montant du loyer que les locateurs peuvent exiger des nouveaux locataires. C'est ce qu'il est convenu d'appeler « la déréglementation des loyers des logements vacants ». Les locataires qui déménagent doivent pour se reloger faire leur choix parmi des logements vacants qui sont « déréglementés » et dont le loyer risque d'être bien plus élevé que celui de leur ancien logement.

Contexte :

Avec le système actuel de déréglementation des loyers des logements vacants, c'est le marché qui dicte le montant du loyer qui peut être exigé des nouveaux locataires. Selon certains, cette situation, d'une part, présente l'avantage d'inciter les locateurs à faire des travaux d'immobilisations (tels que des rénovations ou des réparations majeures) lorsqu'un logement se libère et, d'autre part, se traduit par un meilleur rendement des investissements dans le logement locatif, ce qui favorise la construction de nouveaux logements locatifs. D'autres ont toutefois fait remarquer que la déréglementation des loyers des logements vacants incite les locateurs à évincer leurs locataires pour pouvoir augmenter le loyer de leurs logements. De plus, les groupes de défense des droits des locataires font valoir que cette déréglementation a entraîné une hausse trop rapide des loyers, avec pour conséquence une aggravation du manque de logements abordables.

Le gouvernement propose de mettre fin à la déréglementation des loyers des logements vacants et d'instaurer des mesures de contrôle des loyers des nouveaux locataires. Parallèlement, soucieux d'encourager les investissements dans la construction de logements locatifs, le gouvernement propose de déréglementer les régions où des taux d'inoccupation protègent d'eux-mêmes les nouveaux locataires de fortes hausses de loyer (voir le chapitre intitulé « La déréglementation régionale des loyers »).

Questions à prendre en considération :

1. Un locateur devrait-il pouvoir augmenter le loyer d'un logement lors de l'emménagement d'un nouveau locataire, et si oui, de combien?

A. Pas d'augmentation. Le nouveau locataire devrait payer le même loyer que le locataire précédent.

Cette option apaiserait les craintes que la déréglementation des loyers des logements vacants n'incite les locateurs à évincer des locataires pour pouvoir augmenter le loyer de leurs logements. Avec cette option, les loyers des logements vacants resteraient par ailleurs abordables. À court terme, cette option serait sans grand effet, vu que dans bien des régions de la province, les loyers n'ont guère augmenté ces dernières années, ce qui n'est toutefois pas le cas partout.

Cette option risquerait de créer des difficultés financières pour les locateurs qui n'auraient pas exigé de leurs précédents locataires le montant total du loyer du marché. Certains locateurs, en particulier ceux qui n'ont qu'un petit nombre de logements en location, préfèrent exiger des loyers inférieurs au loyer du marché, ou du moins ne pas appliquer le taux légal d'augmentation annuelle des loyers, afin d'éviter que leurs locataires ne changent trop souvent. De plus, certains locateurs disent qu'ils préfèrent attendre qu'un logement se libère pour faire des travaux d'immobilisations, puis exiger du nouveau locataire un loyer plus élevé mais justifié compte tenu des travaux effectués, plutôt que de déposer une requête auprès du Tribunal du logement de l'Ontario pour obtenir l'autorisation de procéder à une augmentation de loyer d'un pourcentage supérieur au taux légal. Il faudrait aussi déterminer comment seraient fixés les loyers des logements qui seraient restés vacants pendant un certain temps.

B. Un locateur devrait pouvoir exiger d'un nouveau locataire le loyer que payait le locataire précédent, plus l'augmentation au taux légal établi pour l'année.

Cette option contribuerait à faire en sorte que les loyers restent abordables pour les nouveaux locataires, tout en permettant aux locateurs d'augmenter les loyers légèrement. Les locateurs pourraient rapprocher le nouveau loyer quelque peu du loyer du marché. Cette option aurait un certain effet incitatif sur les locateurs pour ce qui est d'entretenir et d'améliorer le parc de logements locatifs. Elle pourrait

toutefois aussi permettre aux locateurs d'appliquer plus d'une augmentation de loyer à un logement dans la même année.

C. *Un locateur devrait pouvoir exiger d'un nouveau locataire le loyer que payait le locataire précédent, majoré de toute augmentation qu'il aurait eu le droit d'appliquer au loyer du locataire précédent, mais qu'il avait choisi de ne pas appliquer.*

Ceci permettrait aux locateurs de fixer le loyer d'un nouveau locataire en fonction de ce qu'ils auraient pu exiger du locataire précédent, s'ils avaient appliqué toutes les augmentations autorisées. Autrement dit, les locateurs pourraient, au moment d'établir le loyer d'un nouveau locataire, rattraper les augmentations de loyer qu'ils n'ont pas appliquées auparavant, le cas échéant.

Cette option donnerait plus de flexibilité aux locateurs en les autorisant à rattraper les augmentations auxquelles ils avaient jusque-là renoncé, tout en protégeant les locataires d'augmentations trop importantes. Elle pourrait aussi inciter certains locateurs à améliorer un logement au moment où il se libérerait. Elle permettrait à un locateur d'épargner des augmentations de loyer à un locataire existant, sans avoir à craindre les retombées d'un loyer définitivement trop bas. Si un locateur avait systématiquement renoncé à appliquer les augmentations au taux légal, cette option pourrait entraîner des augmentations de loyer importantes sur des logements vacants.

2. À quel moment un locateur devrait-il pouvoir augmenter le loyer des nouveaux locataires?

À l'heure actuelle, les locateurs et locataires qui concluent une convention de location s'entendent sur un loyer, et ce loyer ne peut en principe faire l'objet d'une augmentation qu'au bout de 12 mois. Il est à supposer que tel serait également le cas si les locateurs étaient autorisés à appliquer une légère augmentation au loyer des nouveaux locataires (options B et C).

Toutefois, si les locateurs n'étaient pas autorisés à augmenter le loyer d'un logement lors de l'emménagement d'un nouveau locataire (option A et option C dans l'éventualité où le locateur n'aurait renoncé à aucune augmentation préalable), à quel moment la première augmentation pourrait-elle intervenir?

Une solution serait de maintenir la règle actuelle, selon laquelle l'augmentation du loyer des nouveaux locataires n'est possible que 12 mois après leur emménagement. Cette option serait la plus facile à comprendre pour les locataires. Ceci étant dit, interdire toute augmentation de loyer lors de l'emménagement d'un nouveau locataire (option A) créerait des difficultés financières pour les locateurs qui n'auraient pas augmenté leurs loyers depuis un bon bout de temps ou pour les locateurs qui auraient loué le même logement plusieurs fois de suite à des locataires qui l'auraient occupé pendant moins de 12 mois. Dans un cas comme dans l'autre, un tel locateur serait privé de toute augmentation pendant une période prolongée.

Une autre option serait d'autoriser les locateurs à augmenter le loyer d'un logement au plus tôt 12 mois après la dernière augmentation pour le logement en question. À supposer qu'un locateur serait tenu de donner 90 jours de préavis écrit à ses locataires avant d'augmenter leur loyer (comme c'est le cas présentement), le plus tôt qu'une augmentation de loyer pourrait intervenir serait trois mois après le début d'une location. Ceci risquerait de compliquer les conventions de location et de semer la confusion dans l'esprit des locataires comme des locateurs, étant donné que la date de renouvellement d'une convention de location (autrement dit d'un bail) et la date d'augmentation du loyer coïncideraient rarement.

Enfin, une troisième option serait d'établir une « date anniversaire » provinciale pour toutes les augmentations de loyer (c.-à-d. le 1er janvier), ce qui serait simple et facile à retenir pour les locateurs et les locataires, qui n'auraient pas à se rappeler des dates particulières les concernant. Toutefois, vu que les dates anniversaires actuelles des logements varient, l'application d'une date commune risquerait dans un premier temps d'entraîner des perturbations.

Si des mesures de contrôle étaient mises en place concernant les loyers des nouveaux locataires, il faudrait aussi déterminer comment les locataires pourront se renseigner sur le loyer qui peut légalement être exigé pour un logement au moment d'y emménager.

3. Comment de nouveaux locataires pourraient-ils vérifier à combien devrait s'élever leur loyer?

A. Il faudrait que ce soit aux nouveaux locataires d'entrer en communication avec les locataires précédents pour savoir à combien s'élevait leur loyer.

Telle était la règle aux termes de la loi qui régissait la location résidentielle de 1975 à 1986. Il appartenait aux locataires de se renseigner sur le loyer antérieur et, si leur loyer leur semblait contraire à la loi, ils pouvaient présenter une requête pour obtenir un remboursement de leur trop payé en fonction de la preuve du loyer antérieur qu'il leur avait été possible d'obtenir, le cas échéant.

Le problème avec cette option est qu'il peut être très difficile de retrouver les locataires précédents, surtout dans les grandes villes dans lesquelles les gens ont tendance à déménager souvent. Faute de pouvoir communiquer avec les anciens occupants de leur logement, les locataires n'auraient guère de recours si leur loyer leur semblait illégal.

B. Il faudrait que ce soit aux locateurs de communiquer aux nouveaux locataires le montant du loyer que payaient les locataires précédents.

Une façon de mettre en œuvre cette solution serait d'exiger des locateurs qu'ils remettent aux nouveaux locataires une copie du dernier avis d'augmentation de loyer donné aux locataires précédents, du dernier bail ou de tout autre document juridique prescrit.

Tout locataire qui aurait le sentiment que son loyer est contraire à la loi pourrait alors se servir de ce document comme preuve écrite à l'appui d'une requête au Tribunal du logement de l'Ontario. Le Tribunal pourrait imposer une sanction au locateur qui n'aurait pas remis le document prescrit à un locataire, par exemple en autorisant le locataire à retenir un certain montant sur son loyer jusqu'à ce que le locateur lui fournisse le document en question.

Combinée à l'option A ou B proposée en réponse à la question 1 (aucune augmentation de loyer ou seulement une augmentation au taux légal), cette option serait à la fois relativement facile à administrer et facile à comprendre tant pour les locataires que pour les locateurs. Il serait toutefois plus difficile pour un locateur de démontrer la légalité des augmentations de loyer appliquées pour rattraper des augmentations auxquelles il aurait renoncé auparavant (option C).

C. Le gouvernement provincial devrait tenir une liste des loyers exigés pour chaque appartement ou maison en location que les nouveaux locataires pourraient consulter pour voir quel loyer payaient les locataires précédents.

Une troisième option serait d'obliger les locateurs à enregistrer leurs loyers auprès du Tribunal, que les locataires qui auraient des doutes quant à la légalité de leur loyer pourraient ensuite contacter pour se renseigner à ce sujet. Il appartiendrait aux locateurs de fournir au Tribunal les renseignements sur leurs loyers, dont le montant devrait être confirmé par les locataires concernés. Une sanction pourrait être imposée aux locateurs qui manqueraient de fournir les renseignements requis.

Ce type de système existait en Ontario de 1987 à 1998. S'il est vrai qu'il offrait à de nombreux locataires et locateurs un moyen de vérifier la légalité des loyers, il était aussi extrêmement coûteux à maintenir, compte tenu du vaste volume de données à recueillir, interpréter et vérifier. Il y avait de sérieux retards au niveau de la vérification des données versées au registre.

Un point à examiner par ailleurs en ce qui concerne cette solution est la fréquence à laquelle les locateurs seraient tenus de mettre à jour les renseignements relatifs à leurs loyers. L'ancien registre des loyers ne tenait compte que du « loyer maximal » (autrement dit du loyer exigé pour un logement à une date de départ donnée, plus toutes les augmentations autorisées, que le locateur les ait appliquées ou non) et non du loyer réel, et de ce fait les locateurs n'avaient à enregistrer le loyer d'un logement qu'une seule fois. Comme à l'heure actuelle, la notion de loyer maximal ne s'applique pas à la plupart des logements, un suivi des loyers réels serait difficile à mettre en œuvre et à poursuivre.

4. Est-ce que certaines catégories de logements locatifs devraient être exemptées des mesures de contrôle des loyers des nouveaux locataires (p. ex., les logements dans des immeubles qui n'en comptent qu'un petit nombre ou encore les appartements de luxe)?

La réglementation des loyers des nouveaux locataires est peut-être moins importante pour certaines catégories de logements locatifs.

Les immeubles comptant moins de quatre logements locatifs pourraient par exemple être exemptés des mesures de contrôle du montant de loyer exigible des nouveaux locataires. Cette option signifierait que les personnes qui louent un logement dans le sous-sol de leur maison pourraient en fixer le loyer librement lorsque leurs locataires déménagent (comme c'est le cas actuellement). Vu que les petits locateurs sont rarement des gestionnaires rodés visant à établir leurs loyers pour maximiser leur revenu, cette option serait peut-être acceptable.

Par contre, le marché locatif secondaire (autrement dit les logements dans des immeubles autres que ceux construits spécifiquement à des fins locatives) renferme le plus gros des logements locatifs abordables. Le marché locatif secondaire est composé des logements en sous-sol, des logements en duplex et des logements au-dessus de garages ou de magasins. D'ordinaire, la demande dépasse l'offre en ce qui concerne les logements locatifs les plus abordables, ce qui défavorise les locataires qui voudraient négocier leur loyer avec les locateurs de ces logements.

Une autre question à prendre en considération est celle de savoir s'il faudrait ou non réglementer les loyers pouvant être exigés au départ des locataires qui emménagent dans des appartements de luxe. L'argument pourrait être avancé que les personnes qui ont les moyens de payer les loyers les plus élevés ont assez de choix en matière de logement pour ne pas avoir besoin de mesures de contrôle des loyers.

5. L'exemption partielle des nouveaux logements

La *Loi de 1997 sur la protection des locataires* exempte les logements construits ou occupés pour la première fois après le 1er novembre 1991 de la plupart de ses mesures de contrôle des loyers. Rien ne limite le montant des augmentations de loyer de ces logements. Ceci étant dit, comme pour tous les autres logements, il est interdit d'augmenter le loyer de ces logements plus d'une fois tous les 12 mois et les locateurs doivent donner 90 jours de préavis avant toute augmentation de loyer. (Les dispositions régissant les évictions et le droit au maintien dans les lieux s'appliquent également aux nouveaux logements.)

Cette exemption partielle des nouveaux logements a été instaurée par une loi antérieure à la loi actuelle, dont l'intention était d'exempter les nouveaux logements dans les cinq années suivant leur construction ou leur première occupation. Elle a été maintenue dans la loi actuelle, qui l'a prolongée pour une durée indéterminée en ce qui concerne les logements dont la construction ou la première occupation est postérieure au 1er novembre 1991. L'argument avancé est que l'exemption des nouveaux logements locatifs incite les promoteurs immobiliers à en construire davantage.

Cette exemption a toutefois eu pour effet que les locataires de certains logements dont l'âge peut désormais atteindre 12 ans ne bénéficient d'aucune mesure de contrôle de leur loyer.

Compte tenu de l'objectif que le gouvernement souhaite atteindre, qui est de réglementer les loyers des nouveaux locataires, la question à prendre en considération est celle de savoir comment la loi proposée devrait traiter les nouveaux logements et les logements construits ou occupés pour la première fois depuis le 1er novembre 1991 qui sont présentement exemptés du contrôle des loyers. Il s'agit de déterminer s'il y aurait lieu d'exempter les logements neufs du contrôle des loyers ou non, et si oui, quelle devrait être la durée de leur exemption.

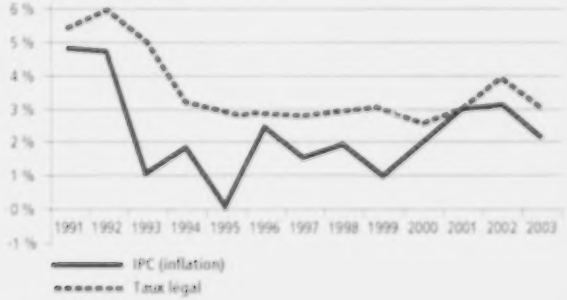
Le taux légal d'augmentation des loyers

Le taux légal d'augmentation des loyers représente le pourcentage d'augmentation annuelle maximal que les locateurs peuvent appliquer à leurs loyers sans avoir à demander l'autorisation du Tribunal du logement de l'Ontario. De nombreuses voix se sont levées parmi les défenseurs des droits des locataires et d'autres personnes intéressées pour dire que le taux légal est trop élevé. Atteindre l'objectif recherché par le gouvernement, qui est de renforcer les mesures de contrôle des loyers, appelle un examen du calcul de ce taux légal.

Contexte :

Le taux légal d'augmentation des loyers s'applique à la plupart des logements locatifs (exception faite des logements construits depuis 1991 et des logements sociaux). Il est calculé en prenant pour base 2 pour 100 et en y ajoutant un montant qui reflète la hausse moyenne des frais d'exploitation des immeubles comportant des logements locatifs. La *Loi de 1997 sur la protection des locataires* énonce la méthode de calcul de la partie du taux légal liée aux frais d'exploitation. Chaque année, le gouvernement publie l'indice du contrôle des loyers (ICL)[1], qui représente la moyenne mobile sur trois ans des hausses intervenues à l'égard de huit coûts compris dans les frais d'exploitation qui affectent la plupart des locateurs. Le montant retenu pour le calcul du taux légal est égal à 55 pour 100 de l'ICL, ce qui correspond au ratio frais/recettes d'exploitation typique des immeubles à usage locatif ontariens.

Diagramme 1 : Taux légal d'augmentation des loyers et inflation en Ontario



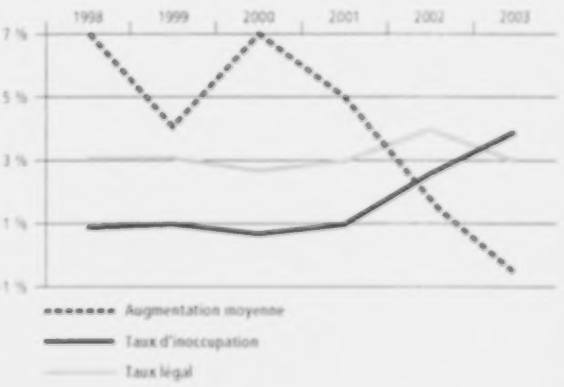
1. Les huit coûts mesurés sont les suivants : assurance, chauffage, électricité, eau, redevances et impôts municipaux, administration, entretien et divers.

Depuis 1991, cette méthode de calcul a généralement produit un taux légal supérieur au taux d'inflation, comme le montre le diagramme 1. (En période de forte inflation, elle produirait plutôt un taux légal inférieur au taux d'inflation.)

La loi actuelle ne précise pas ce que le taux de base de 2 pour 100 est censé couvrir. Les locateurs peuvent faire valoir qu'il leur garantit un rendement sur le capital investi dans le logement locatif, tandis que les personnes parlant au nom des locataires le décrivent en général comme un boni pour les locateurs. Ce taux de base de 2 pour 100 a été établi en 1987, à une époque où l'inflation était bien plus forte qu'aujourd'hui (de 1998 à 1990, le taux d'inflation moyen dépassait 5 pour 100). À l'heure actuelle, l'inflation se situe aux alentours de 2 pour 100 (le taux d'inflation moyen s'est maintenu à 2,2 pour 100 de 1999 à 2003). Le gouvernement fédéral et la Banque du Canada se sont fixés pour objectif un taux d'inflation situé entre 1 et 3 pour 100, et la politique monétaire nationale vise à maintenir ce taux au niveau moyen de 2 pour 100.

Vu la hausse des taux d'inoccupation, les locateurs ont eu plus de mal à augmenter leurs loyers avec pour conséquence, comme le montre le diagramme 2, que la moyenne des augmentations de loyer des logements vacants est passée sous le taux légal. Le taux légal n'est donc guère entré en jeu dans le calcul des augmentations de loyer en 2002 et 2003. Les années antérieures, le taux légal était par contre inférieur à la moyenne des augmentations de loyer des logements vacants intervenues dans les grandes villes telles que Toronto, Ottawa, Kitchener et Oshawa.

Diagramme 2 : Région du grand Toronto, de 1998 à 2003



Questions à prendre en considération :

Quelle méthode le gouvernement devrait-il utiliser pour calculer chaque année le taux légal, autrement dit le montant maximal d'augmentation des loyers?

A. Maintenir la méthode de calcul actuelle, qui consiste à prendre 2 pour 100 comme taux de base et à l'augmenter plus ou moins selon la hausse des frais d'exploitation des immeubles locatifs.

Certains disent que la méthode de calcul actuelle produit un taux légal trop élevé, dont l'application rend les logements locatifs moins abordables. Les locateurs peuvent toutefois faire valoir qu'une formule qui résulte en un taux légal relativement élevé leur permet en général d'entretenir leurs immeubles convenablement et d'absorber leurs frais d'exploitation.

B. Maintenir la méthode de calcul actuelle, mais ramener le taux de base de 2 pour 100 à 1 pour 100.

Cette option entraînerait un taux légal proche du taux d'inflation actuel. Si le taux d'inflation se maintenait par exemple aux alentours de 2 pour 100, le taux légal serait d'environ 2 pour 100 également. Si l'inflation était plus élevée, le taux légal serait inférieur à l'inflation : si le taux d'inflation devait par exemple atteindre 4 pour 100, le taux légal serait d'environ 3,2 pour 100.

C. Maintenir la méthode de calcul actuelle, mais en supprimant le taux de base et en calculant le taux légal uniquement en fonction de la hausse des frais d'exploitation des immeubles locatifs.

Cette option éliminerait le taux de base de 2 pour 100. En conséquence, le taux légal serait basé uniquement sur 55 pour 100 de la hausse moyenne des frais d'exploitation à la charge des locateurs. Si l'inflation se maintenait à environ 2 pour 100, le taux légal se situerait, lui, autour de 1 pour 100. Le taux légal resterait donc vraisemblablement inférieur au taux d'inflation.

En ce qui concerne les options B et C, les locateurs peuvent faire valoir que les augmentations de loyer seraient insuffisantes pour faire face à la hausse des coûts, et qu'ils devraient sans doute présenter des requêtes plus fréquentes au Tribunal pour obtenir l'autorisation d'appliquer des augmentations d'un pourcentage supérieur au taux légal que ce n'est le cas avec la méthode de calcul actuelle. Cette option pourrait considérablement alourdir les tâches administratives tant du Tribunal que des locateurs.

D. Lier le taux légal d'augmentation des loyers à l'indice des prix à la consommation (IPC) de l'Ontario, qui correspond au taux d'inflation.

L'IPC mesure le changement survenu dans le niveau moyen des prix de détail des biens et services habituellement consommés. Le taux légal pourrait être lié à une moyenne mobile sur trois ans (comme c'est le cas présentement pour le calcul de l'indice de contrôle des loyers). Ceci permettrait d'atténuer d'éventuelles fluctuations du taux d'inflation, et donc de mettre les locataires à l'abri de fortes augmentations sur un court laps de temps.

Cette option produirait en général un taux légal inférieur à celui que l'on obtient avec la méthode de calcul actuelle (voir le diagramme 1 ci-contre). À titre d'exemple, l'IPC total en Ontario s'est situé en 2003 à 2,7 pour 100, tandis que le taux légal d'augmentation des loyers était de 2,9 pour 100. En moyenne, de 2001 à 2003 inclusivement, l'IPC s'est élevé à 2,7 pour 100, alors que le taux légal pour chacune de ces trois années était de 2,9, 3,9 et 2,9 pour 100 respectivement.

Cette option consiste essentiellement à utiliser le taux d'inflation pour fixer le taux légal d'augmentation des loyers, ce qui pourrait être perçu comme étant équitable aussi bien envers les locateurs que les locataires. De plus, l'IPC est un indicateur de variation des prix généralement reconnu du public. Ceci étant dit, l'IPC mesure des centaines de biens et de services, alors que l'indice de contrôle des loyers ne mesure que les frais d'exploitation des locateurs. Il reste à savoir s'il faudrait utiliser l'IPC total ou seulement l'indice de référence, qui exclut les huit composantes de l'IPC aux prix les plus volatiles, telles que l'essence, le fioul, le pétrole et le gaz naturel.

Avec cette option, en cas de flambée des prix de l'énergie, le taux légal n'augmenterait pas autant qu'avec la méthode de calcul actuelle, vu que la valeur attribuée à ces prix est moindre dans l'IPC que dans l'indice de contrôle des loyers.

Les retombées d'une baisse des coûts assumés par les locateurs

Les locateurs ont la possibilité de présenter une requête au Tribunal du logement de l'Ontario pour obtenir l'autorisation d'appliquer une augmentation de loyer d'un pourcentage supérieur au taux légal, lorsque les coûts des services publics (tels que l'eau et l'électricité) sont supérieurs à ce qui avait été prévu lors du calcul du taux légal d'augmentation des loyers pour l'année. Cependant, en cas de baisse subséquente de ces mêmes coûts, rien dans la *Loi de 1997 sur la protection des locataires* n'oblige les locateurs à réduire de nouveau les loyers ainsi augmentés, alors qu'ils n'ont manifestement plus à faire face aux mêmes dépenses.

Contexte :

La loi antérieure à la *Loi de 1997 sur la protection des locataires* autorisait les locataires à présenter une requête en réduction de loyer en cas de baisse des coûts des services publics. Les locateurs étaient tenus de joindre à leurs avis d'augmentation de loyer d'un pourcentage supérieur au taux légal des renseignements relatifs aux coûts des services publics qui avaient justifié l'approbation d'une telle augmentation.

L'ombudsman de l'Ontario a lancé une enquête sur les augmentations de loyer d'un pourcentage supérieur au taux légal et il a publié un rapport préliminaire le 24 octobre 2002, faisant état de la conclusion provisoire que les dispositions de la *Loi de 1997 sur la protection des locataires* relatives à ces augmentations ne sont pas équitables. Son rapport souligne que le déséquilibre qui se produit lorsque des locataires n'obtiennent pas de réduction de loyer « risque d'avoir des répercussions négatives substantielles sur bon nombre de personnes dans la province », ajoutant par ailleurs que « les augmentations de loyer qui découlent de hausses extraordinaires du coût des services relèvent d'une réglementation qui est déraisonnable et discriminatoire ». Son enquête a fait suite à une hausse de 42 pour 100 du prix du gaz naturel en 2001, à laquelle a succédé une baisse de 23 pour 100 en 2002. Les groupes de défense des droits des locataires reprochent à la loi actuelle qu'elle ne contienne aucune disposition traitant des situations où un locateur n'a plus à assumer certains coûts.

Questions à prendre en considération :

Que faudrait-il faire pour qu'en cas de baisse des coûts des services publics, les locataires n'aient pas à continuer de payer les loyers augmentés?

A. Autoriser des augmentations d'un pourcentage supérieur au taux légal basées sur une hausse des coûts des services publics, mais pour une année seulement, sauf si le locateur peut prouver au gouvernement qu'il n'y a pas eu de baisse de ces coûts.

Les locataires, qui seraient assurés de ne pas avoir à payer de coûts additionnels qui n'existent plus, bénéficieraient directement de cette option. Toutefois, vu que les coûts des services publics ne baissent en général qu'après avoir flambé, ce serait peut-être trop demander aux locateurs que de les obliger à prouver régulièrement que leurs coûts n'ont pas baissé, une mesure qui alourdirait considérablement les tâches administratives tant du Tribunal que des locateurs.

Un autre élément à prendre en considération est la nature de la preuve que les locateurs devraient fournir au Tribunal, autrement dit, il s'agit d'établir s'ils seraient ou non tenus de présenter une requête en bonne et due forme visant l'autorisation d'une augmentation de loyer d'un pourcentage supérieur au taux légal. Il faudrait aussi examiner combien d'années de suite les locateurs devraient prouver que leurs coûts n'ont pas baissé avant que la part d'une augmentation au-delà du taux légal basée sur ces coûts puisse être incorporée au loyer de façon permanente.

B. Autoriser des augmentations d'un pourcentage supérieur au taux légal basées sur une hausse des coûts des services publics, y compris leur maintien dans le loyer, mais donner aux locataires le droit de présenter une requête en réduction de loyer en cas de baisse de ces coûts.

Cette option pourrait s'avérer plus efficace que la première, étant donné que les locataires n'auraient à présenter de requête au Tribunal qu'en cas de baisse des coûts des services publics, baisse qui n'est pas très fréquente. Ceci étant dit, comment les locataires pourront-ils savoir si ces coûts ont baissé? Il faudrait que les locataires se procurent cette information auprès des fournisseurs de services ou que les locateurs soient obligés de leur remettre l'information en question,

auquel cas il s'agirait de déterminer d'une part, quand et comment les locateurs devraient la leur remettre et, d'autre part, pendant combien de temps ils seraient soumis à cette obligation.

Une autre question à examiner à l'égard tant de l'option A que de l'option B est celle de savoir si les locateurs dont les coûts auraient baissé suite à des investissements dans des mesures d'économie d'énergie devraient ou non être exemptés de l'obligation de réduire leurs loyers en conséquence. Faute d'une telle exemption, les locateurs risqueraient d'être moins disposés à investir dans de telles mesures.

C. ***Faire que le gouvernement, par l'intermédiaire de la Commission de l'énergie de l'Ontario, surveille le prix des services publics et, en cas de baisse de ces prix, qu'il annonce une réduction des loyers ayant fait l'objet d'une augmentation d'un pourcentage supérieur au taux légal suite à leur hausse antérieure.***

Avec cette option, le gouvernement surveillerait les variations du prix des services publics sur une période donnée par l'intermédiaire de la Commission de l'énergie de l'Ontario, et s'il restait inchangé, les augmentations d'un pourcentage supérieur au taux légal intervenues pour refléter cette hausse de prix seraient maintenues dans les loyers. Si le prix courant des services publics baissait d'un certain montant, les locateurs qui auraient récemment augmenté leurs loyers pour tenir compte de la hausse préalable de ces prix seraient obligés de les réduire à nouveau proportionnellement à leur baisse. Les locataires qui auraient le sentiment que leur locateur n'a pas suffisamment réduit leur loyer pourraient présenter une requête en réduction de loyer auprès du Tribunal.

Cette option présenterait l'avantage de ne pas pénaliser les locateurs qui adoptent des mesures d'économie d'énergie, vu qu'ils n'auraient à réduire leurs loyers qu'en fonction d'une éventuelle baisse du prix courant des services publics sur le marché, et non en fonction de leurs coûts réels. Un autre avantage de cette option est que, tout comme la seconde option, elle éliminerait la nécessité de déposer des requêtes les années où le prix des services publics n'auraient pas baissé.

Ceci étant dit, certaines personnes pourraient trouver injuste que le retrait d'une augmentation d'un pourcentage supérieur au taux légal soit lié à une baisse de prix générale et non aux coûts pour un immeuble particulier. De plus, si une baisse de la consommation devait intervenir dans un immeuble particulier après qu'une augmentation d'un pourcentage supérieur au taux légal ait été autorisée, cela entraînerait la suppression de cette augmentation. Cette solution, contrairement aux autres options, ferait qu'une baisse de la consommation n'entraînerait pas toujours une réduction de loyer. Néanmoins, cette option répond bien aux préoccupations exprimées par l'ombudsman après la flambée des prix des services publics en 2001 : en cas de baisse du prix des services publics, les locataires n'auraient plus à payer des coûts additionnels qui auraient disparu.

La baisse des dépenses d'immobilisations assumées par les locateurs

Une question connexe est celle de savoir si des dispositions similaires à celles envisagées concernant la baisse des coûts des services publics devraient être adoptées en ce qui concerne les augmentations d'un pourcentage supérieur au taux légal autorisées suite à des rénovations ou des réparations majeures (dépenses d'immobilisations). La *Loi de 1997 sur la protection des locataires* ne prévoit pas le retrait de ces augmentations une fois que la dépense d'immobilisations les ayant justifiées a été payée.

Les locateurs sont tenus de présenter une requête au Tribunal pour obtenir l'autorisation d'appliquer une augmentation d'un pourcentage supérieur au taux légal basée sur des dépenses d'immobilisations. En général, une telle requête porte sur divers éléments, depuis la pose de nouveaux tapis jusqu'à des travaux de bétonnage. Selon la loi actuelle, l'augmentation appliquée au loyer des locataires à l'égard de ces dépenses d'immobilisations ne les paie pas en un an, mais plutôt en 5 à 25 ans, en fonction de la durée de vie utile prévue de chaque élément (la période d'amortissement). L'augmentation basée sur une dépense pour un élément donné n'est toutefois pas retirée du loyer après expiration de la période d'amortissement.

À une certaine époque, la loi régissant la location résidentielle incluait des dispositions relatives aux dépenses d'immobilisations amorties, autrement dit que les locateurs n'avaient plus à assumer. Passée la durée de vie utile d'un élément ayant fait l'objet d'une dépense d'immobilisations, le gouvernement était tenu de remettre un avis de réduction de loyer aux locataires concernés, afin d'éviter qu'ils ne continuent à payer pour l'élément en question.

L'instauration de dispositions relatives aux dépenses d'immobilisations qu'un locateur n'a plus à assumer présenterait plusieurs inconvénients. Étant donné que le calcul d'une augmentation d'un pourcentage supérieur au taux légal pourrait être basé sur une série d'éléments ayant tous une durée de vie utile différente, quantité de réductions de loyer (certaines portant sur de très petits montants) pourraient découler sur de nombreuses années d'une seule requête en augmentation de loyer au-delà du taux légal. Les réductions liées à bon nombre de dépenses d'immobilisations amorties n'interviendraient qu'après 20 ou 25 ans, à un moment où elles seraient probablement une surprise tant pour le locateur que pour la plupart des locataires, surtout ceux et celles qui auraient emménagé dans l'immeuble dans les 20 années ou plus depuis la présentation de la requête. Les choses pourraient se compliquer davantage si d'autres augmentations de loyer au-delà du taux légal basées sur des dépenses d'immobilisations ultérieures étaient intervenues par la suite dont les périodes d'amortissement chevaucheraient celles des dépenses liées à la requête initiale.

Les règles qui dicteraient que soient retirés des loyers les montants liés aux dépenses d'immobilisations après expiration de leur période d'amortissement seraient compliquées tant pour les locataires que pour les locateurs et, dans la plupart des cas, les réductions de loyer majeures n'interviendraient qu'au bout de nombreuses années.

Le rapport entre la qualité de l'entretien et les augmentations de loyer

Les locateurs sont tenus de garder leurs immeubles, y compris les logements locatifs qui s'y trouvent, en bon état et conformes aux normes de salubrité, de sécurité et d'entretien, ainsi qu'aux normes relatives à l'habitation. Tout manquement des locateurs à leurs obligations dans ce domaine risque de nuire au bien-être des locataires. Les locateurs qui n'entretiennent pas convenablement leurs immeubles locatifs devraient-ils avoir le droit d'augmenter les loyers de leurs logements, et quelles sanctions y aurait-il lieu d'imposer aux locateurs qui ne satisfont pas à leurs obligations en matière d'entretien?

Contexte :

En général, il appartient aux municipalités de veiller à l'application des normes de construction. Les inspectrices ou inspecteurs qui visitent des lieux à la demande des locataires font appliquer les normes en délivrant des ordres d'exécution de travaux. Si l'entretien laisse à désirer, les locataires peuvent aussi présenter une requête au Tribunal du logement de l'Ontario pour obtenir une mesure de redressement, par exemple une ordonnance obligeant le locateur à faire certains travaux ou encore une ordonnance de remboursement du loyer pour la période durant laquelle l'entretien laissait à désirer.

La loi provinciale régissant la location résidentielle prévoyait à une certaine époque que si les locateurs ne se conformaient pas à un ordre d'exécution de travaux dans un délai déterminé, le Tribunal rendait une ordonnance leur interdisant toute augmentation de loyer tant que les travaux n'avaient pas été faits. Cette disposition a été éliminée de la *Loi de 1997 sur la protection des locataires*.

Les groupes de défense des droits des locataires et d'autres maintiennent qu'il faudrait prendre des sanctions contre les locateurs qui ne se conforment pas à des ordres d'exécution de travaux. Il ressort des données de la ville de Toronto remontant à 2001 que les locateurs visés par un ordre d'exécution de travaux s'y conforment en moyenne en l'espace de cinq mois, mais cela peut leur prendre jusqu'à deux ans avant de procéder aux réparations nécessaires et de faire lever les ordres d'exécution de travaux par des inspectrices ou inspecteurs.

Questions à prendre en considération :

Quelles mesures faudrait-il prendre si les locateurs n'entretiennent pas convenablement leurs immeubles locatifs?

A. Interdire toute augmentation de loyer pour un logement faisant l'objet d'un ordre d'exécution de travaux tant que le locateur ne se conforme pas à l'ordre en question.

Les locateurs ne seraient pas du tout en droit d'augmenter les loyers des logements visés par un ordre d'exécution de travaux en suspens. En cas d'ordre d'exécution de travaux portant sur des aires communes, l'interdiction d'augmenter les loyers s'appliquerait à tous les logements de l'immeuble. Ceci pourrait se faire sans que le Tribunal n'ait à rendre des ordonnances interdisant les augmentations de loyer : les locataires auraient automatiquement le droit de ne pas payer d'augmentation de loyer tant que leur logement ferait l'objet d'un ordre d'exécution de travaux en suspens.

Cette option aurait pour avantage d'offrir une certaine compensation aux locataires confrontés à un cadre de vie inférieur aux normes. Il se peut toutefois que sans les rentrées d'argent qu'auraient engendré les augmentations de loyer, certains locateurs n'aient pas les moyens d'effectuer les travaux nécessaires : cette situation pourrait entraîner une détérioration progressive des logements par rapport aux normes de construction, et donc une détérioration des conditions de vie des locataires.

B. Interdire toute augmentation de loyer d'un pourcentage supérieur au taux légal tant qu'un locateur ne se conforme pas à un ordre d'exécution de travaux.

Les locateurs qui ont eu à faire face à des frais d'exploitation extraordinaires, à des frais de sécurité accrus ou encore à des dépenses d'immobilisations majeures peuvent présenter une requête au Tribunal pour obtenir l'autorisation d'appliquer une augmentation d'un pourcentage supérieur au taux légal.

Avec l'option B, les locateurs n'auraient pas le droit d'appliquer d'augmentation d'un pourcentage supérieur au taux légal tant qu'ils ne se seraient pas conformés à un ordre d'exécution de travaux. Avant de pouvoir appliquer une telle augmentation, ils seraient tenus de signer un affidavit selon

lequel aucun ordre d'exécution de travaux les concernant ne reste en suspens. De plus, les locataires pourraient présenter des copies d'ordres en suspens pour obtenir soit le rejet d'une requête visant l'autorisation d'une augmentation au-delà du taux légal, soit le report de l'augmentation jusqu'à ce que les travaux nécessaires aient été effectués. Il serait possible de concevoir ce système de telle manière que n'importe quel ordre d'exécution de travaux aurait pour effet d'invalider une augmentation d'un pourcentage supérieur au taux légal ou seulement les ordres qu'un arbitre considérerait les plus sérieux.

Cette option serait relativement facile à comprendre et à appliquer, tant pour les locataires que pour les locateurs, et elle pourrait être vue comme étant équitable envers les uns et les autres. Les groupes de défense des intérêts des locataires ont fait valoir qu'il est injuste que les locateurs puissent augmenter leurs loyers d'un pourcentage supérieur au taux légal lorsqu'ils ne se sont pas encore conformés à des ordres d'exécution de travaux. Avec cette option, les locateurs seraient incités à entretenir leurs immeubles, mais ils ne seraient pas privés du droit d'appliquer des augmentations annuelles au taux légal, ce qui pourrait leur apporter les rentrées d'argent nécessaires pour procéder aux réparations requises.

En ce qui concerne les options A et B, il convient de noter que les municipalités n'utilisent pas toutes le même système pour délivrer des ordres d'exécution de travaux : certaines ont les moyens d'être proactives à cet égard, d'autres non. Si une municipalité devait tarder à lever un ordre d'exécution de travaux, un locateur risquerait de subir des sanctions injustes. Le gouvernement ne serait pas nécessairement en mesure de veiller à ce que ces options soient mises en œuvre de façon uniforme partout dans la province.

C. ***Multiplier les ordonnances que le Tribunal du logement de l'Ontario peut rendre suite à une plainte d'un locataire pour manquement aux obligations d'entretien.***

À l'heure actuelle, si le Tribunal détermine qu'un locateur a manqué à ses obligations en matière d'entretien, il peut ordonner différentes mesures de redressement, parmi lesquelles ordonner au locateur de faire les réparations nécessaires, de rembourser aux locataires une partie du loyer qu'ils ont payé ou indemniser les locataires pour des dommages causés à leurs biens ou pour le coût de remise en état de ces derniers.

Avec cette option, la liste des mesures de redressement serait allongée pour y inclure des éléments tels que l'interdiction de toute augmentation de loyer en attendant que les réparations soient faites ou, dans les cas les plus graves, une réduction permanente du loyer.

Cette option répondrait aux doléances des locataires en matière d'entretien, que la municipalité où se situe leur logement ait ou non délivré un ordre d'exécution de travaux. Avec l'option C, le manque d'uniformité au niveau des services d'exécution municipaux serait sans grande conséquence. Toutefois, cette option ne répond pas spécifiquement au problème de la non-conformité aux ordres d'exécution de travaux.

La mise en œuvre de cette option pourrait être combinée à celle de l'option A ou B.

La déréglementation régionale des loyers

Soucieux de stimuler la création de nouveaux logements locatifs et d'inciter les locateurs à investir dans l'entretien des logements locatifs existants, le gouvernement envisage de supprimer les mesures de contrôle des loyers dans les régions où les taux d'inoccupation resteraient élevés sur une période prolongée. C'est ce que nous appelons la « déréglementation régionale ».

Le gouvernement mesure toute l'importante de consulter les personnes et groupes intéressés sur la manière dont cette déréglementation pourrait être mise en œuvre, et il a fait savoir qu'au minimum, un taux d'inoccupation élevé et continu d'au moins 3 pour 100 touchant tous les logements, des plus abordables aux plus coûteux, devrait à son avis être requis avant qu'une région ne soit déréglementée. Le but que propose le gouvernement par la déréglementation régionale est de donner aux promoteurs immobiliers la possibilité de se soustraire aux mesures de contrôle des loyers par la construction de nouveaux logements locatifs, tout en veillant à ce que dans les régions où elles s'avèrent nécessaires, de telles mesures protègent pleinement les locataires nouveaux et existants.

Contexte :

Lorsque les consommateurs ont l'embarras du choix, les fournisseurs doivent établir les prix de leurs biens et services de façon plus compétitive. Cette règle vaut aussi sur le marché du logement locatif : lorsqu'un grand nombre de logements locatifs sont à louer, les locateurs ont tendance à limiter leurs augmentations de loyer par rapport à celles qu'ils seraient légalement autorisés à appliquer, voire même à réduire leurs loyers. Les taux d'inoccupation élevés mettent les locataires à l'abri d'augmentations excessives de la même manière que les mesures de contrôle des loyers.

Les mesures de contrôle des loyers ont fait leur première apparition en Ontario en 1975. Depuis, les augmentations de loyer de la plupart des logements locatifs privés ont été limitées par de telles mesures. Certains types d'immeubles locatifs ont été exemptés de l'application de ces mesures, mais il n'y a jamais eu d'exemptions basées sur les taux d'inoccupation locaux[2].

2. À l'heure actuelle, les immeubles dont la date de construction ou de première occupation est postérieure à novembre 1991 sont exemptés des mesures de contrôle des loyers.

Avant de prendre une mesure d'aussi vaste envergure qu'une déréglementation régionale basée sur les taux d'inoccupation, il faut examiner un certain nombre de problèmes relatifs aux données disponibles concernant ces taux. Les données sur les taux d'inoccupation présentement compilées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) sont les plus complètes et les plus fiables, mais elles ne sont pas exhaustives. En effet, elles ne portent que sur les immeubles spécifiquement construits à des fins locatives comportant trois logements locatifs ou plus, à l'exclusion du marché locatif secondaire. Or, ce marché secondaire inclut un nombre important de logements, à savoir les appartements accessoires construits dans des maisons familiales tels que les appartements en sous-sol, les appartements au-dessus de garages ou de magasins ou encore les maisons et les condominiums loués et les logements locatifs dans un duplex. Ce marché secondaire satisfait à certains endroits jusqu'à 40 pour 100 sinon plus de la demande de logements locatifs. Il est d'autant plus important qu'une bonne partie des logements qu'il fournit sont parmi les plus abordables.

Étant donné que le gouvernement souhaite faire en sorte que le taux d'inoccupation de toutes les catégories de logements locatifs, à loyer faible, moyen ou élevé, soit au moins supérieur à 3 pour 100 sur le marché d'une région avant que celle-ci ne soit déréglementée, une analyse plus poussée s'impose afin de pouvoir prendre des décisions en matière de déréglementation qui tiennent compte du marché locatif secondaire. Hélas, il est presque impossible d'obtenir des renseignements sur ce marché secondaire : dépourvu de tout caractère officiel, la vacance de ses logements ne fait souvent l'objet d'aucune annonce et de plus, il inclut un grand nombre de logements qui ne sont pas déclarés, voire illégaux.

Les données de la SCHL sont par ailleurs incomplètes parce qu'elles ne tiennent pas compte des logements locatifs situés dans les municipalités de moins de 10 000 habitants, ce qui signifie qu'elles ne fournissent aucun renseignement sur les taux d'inoccupation dans environ un tiers des 447 municipalités de l'Ontario.

La province pourrait établir ses propres sources de données et statistiques, qui pourraient lui servir à obtenir une mesure plus complète des taux d'inoccupation aux fins de la déréglementation régionale. Bien qu'une telle initiative serait coûteuse tant au départ que par la suite, le gouvernement aimerait recevoir des suggestions quant à la manière de

recueillir des données sur le marché locatif des municipalités de taille réduite et sur le marché secondaire. Le gouvernement est intéressé à savoir si vous auriez des idées sur la façon de recueillir des données fiables sur ces marchés. Une autre option envisageable serait d'étudier s'il n'y aurait pas moyen d'extrapoler les données de la SCHL pour se faire une assez bonne idée des taux d'inoccupation sur le marché secondaire.

La déréglementation régionale risquerait de poser des problèmes sur le plan de son application géographique. Dans les situations où deux régions côte à côte seraient l'une déréglementée, l'autre pas, par exemple, il se pourrait que les locateurs et locataires dont les logements se trouveraient à la limite des deux régions ne sachent pas trop si les mesures de contrôle des loyers s'appliquent à leurs logements ou non. Les locataires habitant du côté déréglementé d'une limite territoriale pourraient être davantage intéressés à déménager du côté soumis aux mesures de contrôle des loyers. Les locateurs dont les immeubles seraient à la limite d'une région décontrôlée risqueraient de se retrouver avec un taux d'inoccupation encore plus élevé que celui qui avait justifié la déréglementation. La création de zones englobant des régions urbanisées continues, sans égard aux limites territoriales des municipalités, pourrait régler ce problème.

Questions à prendre en considération :

1. À votre avis, quel devrait être le taux d'inoccupation dans une région avant que le gouvernement n'envisage d'y supprimer les mesures de contrôle des loyers?

Le gouvernement cherche à savoir si 3 pour 100 serait un seuil acceptable ou s'il devrait être plus élevé.

A. Le taux d'inoccupation devrait être de 3 pour 100.

Un taux d'inoccupation de 2 à 3 pour 100 est souvent cité au Canada comme indicatif de la santé du marché du logement locatif ; pareil taux pourrait donc représenter un seuil approprié à partir duquel il y aurait lieu de déréglementer les loyers dans une région. L'application d'un tel seuil aurait pour conséquence la déréglementation d'un grand nombre de municipalités, y compris de grands centres urbains tels que Toronto.

B. Le taux d'inoccupation devrait être supérieur à 3 pour 100.

Dans pareil cas, peu de régions satisferaient au critère de déréglementation.

2. En plus du taux d'inoccupation, quels facteurs faudrait-il prendre en considération au moment de prendre une décision de déréglementation régionale?

Durée de la déréglementation : Pendant combien de temps un taux d'inoccupation particulier devrait-il se maintenir dans une région avant que celle-ci ne soit déréglementée? Dans certaines régions, les taux d'inoccupation pourraient se situer au-dessus du seuil de déréglementation une année, et en-dessous l'année suivante. Les locateurs et les locataires auraient du mal à s'y retrouver si les mesures de contrôle des loyers étaient éliminées dans une région une année, rétablies l'année suivante puis éliminées de nouveau l'année d'après. De plus, un va-et-vient constant d'une région entre la réglementation et la déréglementation pourrait décourager la création de nouveaux logements locatifs du fait de l'incertitude qu'il entraînerait pour les investisseurs.

Taux d'inoccupation plus élevés pour les logements abordables : Le taux d'inoccupation des logements les plus abordables devrait-il être plus élevé que celui des autres catégories de logements avant qu'une décision de déréglementation régionale ne soit prise? Les données actuelles sur les taux d'inoccupation dans plusieurs régions clefs mettent en lumière des taux d'inoccupation plus élevés parmi les logements aux loyers les moins chers examinés. Toutefois, on assiste plus souvent à une hausse des taux d'inoccupation parmi les logements les plus chers, accompagnée d'un resserrement de la disponibilité des logements à prix modique. Une façon de garantir une disponibilité suffisante et un contrôle des loyers des logements plus abordables serait d'inclure parmi les critères de déréglementation un taux d'inoccupation plus élevé pour les catégories de logements aux loyers les moins chers que pour les catégories de logements aux loyers moyens ou élevés.

Pourcentage de locataires en situation de besoins impérieux : La SCHL estime que se trouvent en situation de « besoins impérieux » les particuliers et les familles qui doivent dépenser plus de 30 pour 100 de leur revenu pour louer dans leur collectivité un logement d'un prix moyen qui

soit de qualité convenable et adapté à leurs besoins. Même lorsque les taux d'inoccupation sont élevés, il peut y avoir un grand nombre de locataires en situation de besoins impérieux. L'information relative aux locataires dans cette situation n'a pas encore été extraite des données du recensement de 2001. Il existe toutefois des données similaires sur la proportion de locataires qui consacrent plus de 30 pour 100 de leur revenu au paiement de leur loyer. À Sudbury, par exemple, le taux d'inoccupation des logements locatifs était de 5,7 pour 100 en 2001, et pourtant, le nombre de locataires dont le loyer représentait plus de 30 pour 100 de leur revenu était de 44 pour 100. Cet exemple montre bien qu'un taux d'inoccupation élevé ne va pas nécessairement de pair avec la disponibilité d'un nombre suffisant de logements abordables. En conséquence, il serait peut-être bon d'établir comme l'un des critères auxquels une région devrait satisfaire avant sa déréglementation que moins d'un certain pourcentage de locataires se trouvent en situation de besoins impérieux.

Augmentations de loyer moyennes peu élevées : Faudrait-il tenir compte de l'augmentation moyenne des loyers dans une région au moment d'envisager sa déréglementation? Cela permettrait de faire en sorte que les augmentations de loyers restent en fait raisonnables dans la région. Lorsque les taux d'inoccupation sont élevés, les locateurs limitent généralement leurs augmentations de loyer, de sorte à pouvoir attirer des locataires et les garder. Il peut toutefois arriver qu'un marché locatif ne s'adapte que lentement à une hausse des taux d'inoccupation. Dans ces circonstances, les locataires pourraient avoir à faire face à d'importantes augmentations de loyer, malgré les taux d'inoccupation élevés.

Le gouvernement cherche à savoir de combien de ces facteurs il devrait tenir compte, le cas échéant, et quels devraient être les seuils établis pour chacun d'eux.

3. Qui devrait prendre les décisions de déréglementation régionale?

A. La province devrait établir les critères de déréglementation régionale, puis faire savoir quelles régions sont déréglementées en application de ces critères.

Cette option contribuerait à garantir l'application uniforme des critères de déréglementation dans toutes les régions de la province. Toutefois, ne pas impliquer les municipalités dans le processus de prise de décision serait peut-être courir le risque qu'une région soit déréglementée alors qu'elle n'aurait pas dû l'être en raison de circonstances locales particulières.

B. Il faudrait donner aux municipalités le pouvoir de prendre les décisions de déréglementation régionale, mais seulement en application de critères établis par la province.

Avec cette option, les municipalités, qui sont responsables de l'administration des services sociaux tels que l'aide sociale et le logement social, examineraient leurs circonstances locales avant de décider de déréglementer une région donnée (pourvu que la région remplisse les critères provinciaux). Vu que les municipalités sont sans doute les mieux informées sur les besoins de la population locale en matière de logement, il serait peut-être indiqué que ce soient elles qui assument cette responsabilité.

Ceci étant dit, cette option pourrait aussi être perçue comme une façon pour la province de se désister de sa responsabilité dans ce domaine. Il est par ailleurs possible que les municipalités n'apprécient pas de devoir subir les pressions des locateurs et promoteurs immobiliers locaux assoiffés de déréglementation.

4. Dans quelles circonstances une région pourrait-elle être de nouveau réglementée?

En admettant que la déréglementation d'une région intervienne lorsque ses taux d'inoccupation et d'autres facteurs atteignent certains seuils, quand et comment cette région devrait-elle être de nouveau réglementée si les circonstances ayant mené à sa déréglementation cessaient d'exister? La solution la plus simple serait de faire en sorte qu'une région soit de nouveau réglementée de façon automatique, dès le moment où elle ne satisferait plus aux critères prescrits. Cela créerait cependant un climat d'incertitude pour les investisseurs s'il était possible qu'une région déréglementée soit réglementée de nouveau en assez peu de temps. Faute d'assurances quant à sa durée, la déréglementation d'une région risque de perdre tout effet incitatif pour la construction de logements locatifs. Il faudrait donc déterminer quelle serait la durée garantie d'une déréglementation. Des durées telles que 3, 5 ou 10 ans semblent raisonnablement envisageables.

5. Quelles sont les mesures de contrôle des loyers qu'il faudrait éliminer dans une région déréglementée?

L'hypothèse de base est que même suite à une déréglementation régionale, les éléments suivants resteraient réglementés :

- les droits et les responsabilités des locateurs et des locataires, autrement dit, tout ce qui touche le respect de la vie privée des locataires et l'entrée dans leur logement, les obligations d'entretien du locateur ou encore la cession d'un bail ou la sous-location;
- le droit au maintien dans les lieux et la résiliation des locations, autrement dit tout ce qui touche les façons dont les locateurs et les locataires peuvent légalement mettre fin à une location et les motifs acceptables de requêtes en éviction;
- les dépôts de garantie, les reçus attestant le paiement du loyer, les chèques postdatés et les préavis obligatoires (c.-à-d. que le locateur ne peut augmenter le loyer qu'une fois tous les 12 mois, sous réserve d'un préavis de 90 jours au locataire);
- les questions de procédure relatives au Tribunal de logement de l'Ontario et au traitement des requêtes dont il est saisi.

Dans ces circonstances, par l'élimination de quelles autres mesures de contrôle des loyers devrait se traduire la déréglementation d'une région?

A. Éliminer les mesures de contrôle relatives aux loyers des nouveaux locataires, au taux légal d'augmentation des loyers établi chaque année et aux augmentations d'un pourcentage supérieur au taux légal.

Ceci permettrait aux locateurs d'exiger n'importe quel loyer en fonction du marché, puisqu'ils pourraient fixer les loyers des nouveaux locataires et des locataires existants sans aucune restriction.

Cette option aurait aussi un plus grand effet incitatif sur les locateurs et les promoteurs immobiliers pour ce qui est d'investir dans le logement locatif.

B. Éliminer les mesures de contrôle relatives aux loyers des nouveaux locataires, mais conserver les mesures de contrôle relatives au taux légal d'augmentation des loyers établi chaque année et aux augmentations d'un pourcentage supérieur au taux légal.

Avec cette option, les locateurs pourraient exiger n'importe quel loyer d'un nouveau locataire, mais après l'emménagement du locataire, le taux légal d'augmentation du loyer et toutes les autres mesures de contrôle s'appliqueraient.

Vu que les locateurs ont d'eux-mêmes tendance à limiter les augmentations de loyer là où les taux d'inoccupation sont très élevés, cette option ne leur paraîtrait peut-être pas trop restrictive. De plus, les locateurs seraient libres de rénover un appartement vacant et d'exiger un loyer modifié ou de rattraper les augmentations de loyer qu'ils n'auraient pas appliquées, le cas échéant, lors de l'emménagement d'un nouveau locataire. Parallèlement, les locataires existants n'auraient pas à faire face à des augmentations de loyer excessives et n'auraient donc pas à craindre de se faire évincer par suite de difficultés financières importantes que pourrait leur créer un loyer inabordable (voir ci-après).

6. Quels sont les motifs pour lesquels les locataires d'une région déréglementée devraient pouvoir contester une forte augmentation de loyer?

Il se peut qu'en cas d'élimination des mesures de contrôle des loyers, certains locataires aient besoin de protection si leur locateur essayait d'obtenir leur « éviction économique » en augmentant leur loyer jusqu'à un point tel qu'ils n'auraient guère d'autre choix que de déménager, parce que leur logement serait devenu pour eux inabordable.

Une façon d'accorder cette protection aux locataires dans les régions déréglementées serait de les autoriser à déposer une requête au Tribunal si leur loyer leur semblait injuste. Voici quelques-uns des motifs qui pourraient justifier une telle requête de la part des locataires dans une région déréglementée :

- les locataires sont convaincus que l'augmentation est une conséquence directe d'actions entreprises pour faire valoir leurs droits, comme par exemple la création d'une association de locataires ou des démarches pour obtenir la délivrance d'un ordre d'exécution de travaux parce que le locateur a manqué à ses obligations d'entretien;
- le loyer proposé est de loin supérieur au loyer du marché pour un logement similaire dans la région;
- le loyer proposé est de loin supérieur au loyer d'autres logements similaires dans le même immeuble.

Les intérêts sur les avances de loyer

Les locateurs qui exigent de leurs locataires le paiement d'une avance égale à un mois de loyer lors de leur emménagement dans un logement doivent leur verser 6 pour 100 d'intérêts par année sur cette avance. Ce taux de 6 pour 100 est largement supérieur au taux d'inflation actuel et les locateurs font valoir qu'il est trop élevé.

Contexte :

Les locateurs sont en droit d'exiger une avance de loyer de leurs locataires au moment de leur emménagement pour se protéger contre d'éventuels arriérés de loyer. L'avance de loyer exigible se limite à un mois de loyer ou, dans le cas d'une location hebdomadaire, une semaine de loyer. Le locateur ne peut s'en servir que pour le paiement du dernier mois ou de la dernière semaine de loyer. Son utilisation à toute autre fin, y compris le financement de réparations, est interdite. Suite à une augmentation légale du loyer, le locateur peut aussi demander une augmentation équivalente de l'avance qui lui a été versée.

Le taux d'intérêt de 6 pour 100 payable sur les avances de loyer n'a pas changé depuis son instauration en 1975. À l'époque, 6 pour 100 était un taux proche de celui de l'inflation et de ce fait, il protégeait les locataires contre une érosion de la valeur de l'argent avancé au locateur. De nos jours, le taux d'inflation est nettement plus bas : de 1990 à 2003, par exemple, il se situait en moyenne en Ontario à 2,2 pour 100.

Questions à prendre en considération :

Quel taux d'intérêt les locateurs devraient-ils payer sur les avances de loyer?

A. Un nouveau taux fixe de 3 pour 100.

Ce chiffre est plus équitable pour les locateurs, vu qu'il reflète mieux la situation économique actuelle et que 3 pour 100 est plus proche du taux d'inflation courant. On peut s'attendre à ce que le taux d'inflation reste stable pendant les quelques années à venir au moins, car le gouvernement fédéral et la Banque du Canada se sont entendus pour viser un taux d'inflation de 1 à 3 pour 100 d'ici la fin 2006 et la politique monétaire nationale tentera de le maintenir à la valeur moyenne de cette fourchette, soit 2 pour 100.

Tableau 1 : Inflation en Ontario

1990-2003 (taux moyen)	2003
2,2 %	2,7 %

Source : Données de la Banque du Canada et de Statistique Canada

Une autre façon de déterminer si le taux d'intérêt que les locateurs doivent payer sur les avances de loyer est raisonnable est de le comparer au taux de rendement des placements courants (autrement dit, de se poser la question de savoir combien les locataires pourraient raisonnablement s'attendre à gagner en intérêts s'ils n'avaient pas à verser l'avance à leur locateur et choisissaient de placer le même montant). Les certificats de placement garanti (CPG) représentent un type de placement sécuritaire et populaire. Trois pour cent équivaut à la moyenne entre le taux de rendement actuel des CPG et le taux de rendement moyen des CPG depuis 1990, comme le montre le tableau 2.

Tableau 2 : Rendement des CPG

1990-2003 (taux moyen)	2003*
4,7 %	1,7 %

Source : Données de la Banque du Canada et de Statistique Canada
Les taux de rendement sont ceux des CPG sur un an.
*Rendement jusqu'en novembre 2003.

L'avantage d'un taux fixe de 3 pour 100 est qu'il serait proche tant du taux d'inflation moyen que du taux de rendement moyen des placements. Sa nature fixe (par opposition à variable) signifie qu'il serait facile à comprendre et à appliquer pour les locateurs et les locataires.

B. Le taux fixe actuel de 6 pour 100.

Le taux existant de 6 pour 100 est bien connu et il est bien compris par les locateurs et les locataires. Il dépasse toutefois aussi bien le taux d'inflation que le taux de rendement des placements les plus courants, et de ce fait, il se peut qu'il ne soit plus approprié ou juste.

C. Un taux variable basé soit sur le taux d'inflation, soit sur le taux de rendement d'un type de placement courant tel qu'un certificat de placement garanti (CPG).

Un taux variable serait basé soit sur le taux d'inflation annuel, soit sur le taux annuel de rendement d'un placement courant, tel qu'un CPG. Le gouvernement annoncerait chaque année le taux applicable.

Cette option serait toujours équitable envers les locateurs comme les locataires, étant donné que le taux d'intérêt payé par les locateurs refléterait toujours bien le climat économique du moment. Un taux variable pourrait toutefois prêter davantage à confusion qu'un taux fixe, puisqu'il changerait d'année en année.

Le règlement des différends – processus d'ordonnances par défaut

Le Tribunal du logement de l'Ontario (le Tibunal) règle les différends entre les locataires et les locateurs, et ses décisions ont des répercussions importantes sur les parties en cause. Le gouvernement est déterminé à présenter un projet de loi qui établisse des mécanismes de règlement des différends à la fois réalisables et équitables envers les locateurs comme les locataires. Les paragraphes ci-après abordent plusieurs points à prendre en considération à cet égard dans le cadre de la réforme de la location résidentielle.

Contexte :

Les requêtes en éviction font partie des motifs les plus répandus des instances de règlement des différends. Pour la plupart des requêtes en éviction, le Tribunal peut rendre une ordonnance d'éviction par défaut si le locataire visé par la requête manque d'y répondre par écrit. Lorsqu'un locateur dépose une requête en éviction auprès du Tribunal, celui-ci fixe la date d'une audience. Le locateur doit alors signifier une copie de sa requête et de l'avis d'audience au locataire concerné. Toutefois, si le locataire ne conteste pas la requête en déposant une réponse écrite à celle-ci auprès du Tribunal en l'espace de cinq jours, le Tribunal peut annuler l'audience et rendre une ordonnance par défaut ayant pour effet d'évincer le locataire sur la foi des renseignements fournis par le locateur dans sa requête.

L'ordonnance par défaut est exécutoire à moins que le locataire ne demande en l'espace de 11 jours qu'elle soit annulée. Si le locataire demande une annulation, la date d'une audience est fixée. Le locataire doit dans pareil cas d'abord démontrer qu'il existe une explication valable à son absence de contestation de la requête initiale dans les délais impartis avant que l'ordonnance ne puisse être modifiée.

Ce processus s'applique à la plupart des requêtes en éviction, de même qu'à certaines requêtes émanant des locataires, notamment en contestation d'un loyer ou d'autres charges contraires à la loi.

Une vaste majorité de locataires (environ 70 pour 100) ne répondent pas aux requêtes en éviction ou ne comparaissent pas lors des audiences s'y rapportant. En l'absence d'un processus d'ordonnances par défaut, du temps d'audience devrait être prévu pour chaque requête, même en sachant que bien souvent les locataires n'y comparaîtraient pas. Exiger qu'une contestation écrite soit déposée à l'avance permet d'accélérer le processus et d'en minimiser les coûts.

Le processus d'ordonnances par défaut a été vivement critiqué par les groupes de défense des droits des locataires et par l'ombudsman de l'Ontario. Ces opposants du processus actuel maintiennent que le processus n'est pas clair pour les locataires, que le délai de cinq jours pour répondre à une requête est trop court et que priver les locataires d'une audience dans de telles circonstances est injuste. Les groupes de défense des droits des locataires font par ailleurs valoir que le processus d'annulation des ordonnances est injuste.

Questions à prendre en considération :

Comment pourrait-on rendre le processus de règlement des différends plus équitable?

A. Éliminer le processus d'ordonnances par défaut.

Le gouvernement étudie la possibilité d'éliminer complètement le processus d'ordonnances par défaut en supprimant l'obligation pour les locataires de contester une requête par écrit avant de pouvoir participer à une audience relative à une requête en éviction. Son idée est de faire en sorte que les locataires aient automatiquement le droit de participer à une audience lorsque leur locateur dépose une requête visant leur éviction. Ceci éviterait au Tribunal d'avoir à renseigner les locataires et les locateurs sur le processus d'ordonnances par défaut et sur le fait qu'une audience peut être annulée si le locataire manque de contester la requête qui devait en être l'objet.

Ceci étant dit, saisir le Tribunal de toutes les requêtes risquerait dans la plupart des cas de prolonger de plusieurs jours le délai avant que celui-ci ne rende une ordonnance, ce qui en cas d'arriérés augmenterait le montant de loyer payable à un locateur. Les locateurs seraient aussi obligés de comparaître à toutes les audiences, même si leurs locataires n'avaient pas la moindre intention de s'y présenter, ce qui pour les locateurs se traduirait par des pertes de temps et d'argent. Enfin, l'élimination du processus d'ordonnances par défaut augmenterait les coûts du Tribunal.

B. *Modifier le processus d'ordonnances par défaut, par exemple de manière à donner plus que cinq jours aux locataires pour répondre à une requête en éviction, permettre aux locataires d'y répondre par téléphone ou par courrier électronique (plutôt que seulement par écrit) ou encore donner aux locataires davantage de possibilités de contester une ordonnance d'éviction.*

Une autre option serait de conserver le processus d'ordonnances par défaut, mais de le simplifier et de le rendre plus équitable pour les locataires.

Le prolongement du délai de cinq jours civils imparti pour répondre à une requête pourrait rendre le processus plus accessible aux locataires. Le délai pourrait par exemple être porté à cinq jours ouvrables (ce qui éviterait aux locataires de voir leurs possibilités de contestation diminuées par les fins de semaine et les jours fériés) ou encore être doublé, donc porté à 10 jours. Il se pourrait toutefois que les locateurs perçoivent l'un ou l'autre de ces prolongements du délai de contestation comme un ralentissement inutile et coûteux du règlement de leurs requêtes[3].

Il serait possible de multiplier les façons pour les locataires de répondre à une requête en éviction. Le Tribunal pourrait par exemple accepter leurs réponses à une requête déposées par courrier électronique ou par téléphone.

Le processus d'annulation des ordonnances pourrait être modifié de manière à prévoir qu'un arbitre puisse examiner le bien-fondé de la cause d'un locataire, sans l'obliger à prouver pourquoi il lui a été impossible de répondre à la requête du locateur. Ceci reviendrait à réserver le processus par défaut aux requêtes incontestées et à autoriser les locataires intéressés à se prévaloir du processus d'annulation s'ils ne sont pas d'accord avec une ordonnance. Ceci risquerait toutefois de leur permettre de prolonger le processus d'éviction sans raison valable.

Il convient de noter que les options A et B s'appliqueraient aussi à d'autres requêtes soumises au processus d'ordonnances par défaut, notamment les requêtes des locataires contestant la légalité de leur loyer.

3. Présentement, il faut prévoir au moins 31 jours entre la date à laquelle un locateur entame le processus d'éviction à l'égard d'un locataire pour cause d'arriérés de loyer et la date à laquelle le locataire doit quitter le logement. Ceci ne tient pas compte du fait que les fins de semaine peuvent prolonger ce délai. Si le locataire présente une requête en annulation de l'ordonnance, l'ordonnance finale sera retardée d'au moins quelques jours de plus. Enfin, si le locateur doit faire exécuter l'ordonnance par un shérif (parce que le locataire refuse de déménager), il faudra compter quelques semaines de plus.

   Le processus est le suivant : Lorsqu'un locataire manque de payer son loyer, le locateur doit d'abord lui remettre un avis de résiliation, lui donnant 14 jours pour payer le loyer arriéré ou libérer son logement. Si le locataire ne fait ni l'un ni l'autre, le locateur peut, après expiration du délai de 14 jours, déposer une requête en éviction auprès du Tribunal. Si le locataire ne conteste pas la requête, le Tribunal peut rendre une ordonnance par défaut au plus tard le 6e jour (bien que ce processus prenne en général quelques jours de plus). L'ordonnance par défaut donne au locataire 11 jours pour soit payer les sommes dues et éviter l'exécution de l'ordonnance, soit déposer une requête en annulation de l'ordonnance.

Le règlement des différends – avis d'audience

Contexte :

Aux termes de l'ancienne *Loi sur la location immobilière*, qui était appliquée par les tribunaux, les auteurs d'une requête devaient toujours signifier un avis d'audience à la partie intimée. Parallèlement, le gouvernement s'occupait des requêtes relatives à des questions de contrôle des loyers en application de la *Loi de 1992 sur le contrôle des loyers*, et c'était au gouvernement de signifier les avis d'audience correspondants aux parties intimées. À cette époque, les requêtes étaient peu nombreuses et la date des audiences n'était fixée que quelque temps après leur dépôt. L'envoi des avis d'audience à l'ensemble des parties n'exigeait pas beaucoup de travail additionnel, puisqu'il fallait de toutes façons les envoyer aux parties requérantes.

Depuis l'adoption de la *Loi de 1997 sur la protection des locataires*, il appartient aux parties requérantes de signifier les avis d'audience aux parties intimées. Pour parer à l'éventualité qu'un requérant manque de signifier un avis d'audience à un intimé, la loi prévoit que l'intimé peut demander l'annulation d'une ordonnance par défaut s'il lui a été impossible de participer à l'audience. Dorénavant, les dates d'audience sont fixées pour une date rapprochée au moment même où un requérant dépose sa requête. Les requérants quittent les bureaux du Tribunal leur avis d'audience en mains et, dans bien des cas, ils en servent un exemplaire à l'intimé en personne bien plus rapidement que le Tribunal n'aurait pu le lui envoyer.

Toutefois, le Tribunal entend de nombreuses plaintes des intimés qui soutiennent que le requérant ne leur a pas fait parvenir de copie de la requête ni d'avis d'audience. Les groupes de défense des droits des locataires estiment qu'il ne faudrait pas laisser au requérant le soin de signifier l'avis d'audience à l'intimé, puisqu'on pourrait considérer qu'il est dans l'intérêt du requérant que l'intimé ne comparaisse pas à l'audience.

La plupart du temps, les intimés qui reçoivent une ordonnance et qui se plaignent de n'avoir pas été au courant de la requête ni de l'audience peuvent déposer une motion visant à obtenir l'annulation de l'ordonnance. L'ordonnance est alors annulée et une nouvelle date d'audience est fixée, avec ce qui s'ensuit comme coûts en temps et en argent pour le requérant et le Tribunal. Lorsque l'annulation de l'ordonnance n'est pas possible, l'intimé doit payer 75 $ pour obtenir la révision de l'ordonnance.

Il serait encore plus important que le Tribunal se charge de la signification de ces avis, si le processus d'ordonnances par défaut devait être éliminé. Présentement, lorsqu'un requérant manque de signifier sa requête et l'avis d'audience en bonne et due forme et qu'une ordonnance par défaut est rendue, l'intimé peut demander, sans frais, que l'ordonnance soit annulée. Toutefois, en cas d'élimination du processus d'ordonnances par défaut, il n'y aurait plus de processus d'annulation. La seule façon pour une partie intimée de se faire entendre serait de présenter une requête en révision de l'ordonnance et d'acquitter les droits s'y rapportant, ce qui serait difficile pour bon nombre de locataires.

Questions à prendre en considération :

A. Confier au Tribunal le soin de signifier les avis d'audience aux parties intimées.

Ce serait toujours à l'auteur d'une requête de signifier une copie de celle-ci à la partie intimée. Par contre, confier au Tribunal le soin de signifier les avis d'audience contribuerait à garantir aux intimés d'être mis au courant des audiences prévues. Cette option pourrait réduire le nombre d'annulations d'ordonnances, en plus de réduire le temps passé lors des audiences à déterminer si la partie intimée a bien été informée comme il se doit.

Cette option aurait toutefois généralement pour effet d'allonger les délais de signification, vu que les locateurs signifient souvent les documents en personne aux intimés le jour même du dépôt d'une requête, alors qu'il faudrait compter jusqu'à 5 jours avant que l'intimé ne reçoive les documents postés par le Tribunal. Ce délai de signification accru retarderait la tenue des audiences et la date de prise d'une décision par le Tribunal, ce qui aurait de lourdes conséquences dans le cas des requêtes urgentes (c.-à-d., dans les situations où un locateur aurait illégalement mis un locataire à la porte et changé ses serrures). Il pourrait aussi y avoir un nombre plus élevé d'intimés qui ne recevraient pas leurs avis d'audience en cas d'irrégularités au niveau des adresses (auquel cas la remise en personne aurait été plus fiable).

B. Charger le Tribunal d'aviser les intimés du dépôt d'une requête les concernant et de la date fixée pour une audience, mais exiger de la partie requérante qu'elle signifie à l'intimé la requête et l'avis d'audience proprement dits.

Avec cette option, le requérant serait toujours tenu de signifier la requête et l'avis d'audience à la partie intimée, mais le Tribunal enverrait lui aussi un avis à l'intimé l'avisant du dépôt de la requête et de la date fixée pour l'audience. L'avis conseillerait par ailleurs à l'intimé de se mettre en rapport avec le Tribunal si le requérant manquait de lui faire parvenir tous les documents nécessaires.

Ceci garantirait que les intimés soient mis au courant des requêtes et des audiences, ce qui pourrait mettre fin à bon nombre de problèmes découlant de la perception que le Tribunal est responsable de la signification des documents. Comme avec l'option A, cette option pourrait par ailleurs réduire le nombre de requêtes en annulation d'ordonnances et le temps passé lors des audiences à déterminer si la partie intimée a bien été informée comme il se doit.

Toutefois, charger le Tribunal d'envoyer des avis d'information pourrait susciter des questions concernant l'utilisation judicieuse de l'argent des contribuables et l'utilité pour les intimés de recevoir plus d'un avis. Il pourrait par ailleurs être déroutant pour les intimés de recevoir deux documents concernant la même instance.

La sensibilisation des locateurs et des locataires à leurs droits et responsabilités

Le gouvernement tient à s'assurer que les locataires et les locateurs connaissent leurs droits et leurs responsabilités. Il pourrait à cette fin exiger des locateurs d'immeubles à logements multiples d'afficher à un endroit bien en vue un document récapitulant ces droits et responsabilités.

Contexte :

À une certaine époque, les locateurs étaient légalement tenus d'afficher un résumé de certaines dispositions de la loi régissant la location résidentielle qui décrivait les droits et les responsabilités des locataires et des locateurs. Cette exigence ne s'appliquait qu'aux immeubles à logements multiples et l'affichage devait se faire dans une aire commune. Le respect et l'exécution de cette exigence était difficile : il fallait que les locateurs se tiennent au courant de toute modification apportée aux dispositions pertinentes de la loi, de sorte à toujours afficher un document à jour, et il arrivait que des vandales arrachent ou gribouillent le document affiché.

La *Loi de 1997 sur la protection des locataires* ne contient aucune exigence similaire.

Questions à prendre en considération :

1. Faudrait-il obliger les locateurs à afficher bien en vue dans leurs immeubles locatifs un document donnant des renseignements sur les droits et les responsabilités des locateurs et des locataires?

A. Oui, il faudrait obliger les locateurs à afficher des renseignements concernant les droits et les responsabilités des locataires et des locateurs.

Cette option signifie que la majorité des locataires auraient facilement accès à ces renseignements essentiels dans leurs immeubles.

B. Non, il ne faudrait pas obliger les locateurs à afficher des renseignements concernant les droits et responsabilités des locataires et des locateurs.

Avec cette option, les locataires n'auraient pas accès à ces renseignements dans leur immeuble. Il est toutefois fort possible que bon nombre de locataires ne liraient pas le document, même s'il était affiché dans leur immeuble, mais continueraient de prendre tous leurs renseignements auprès du Tribunal.

2. Que devrait contenir le document affiché?

A. Une copie des dispositions de la nouvelle loi décrivant les droits et les responsabilités des locateurs et des locataires.

Avec cette option, il incomberait aux locateurs de mettre à jour les extraits affichés en cas de modification des dispositions reproduites.

Cette option permettrait de veiller à ce que les locataires puissent prendre connaissance des dispositions pertinentes de la loi à un endroit bien en vue. Ceci étant dit, certains locataires pourraient avoir de la difficulté à comprendre le langage juridique du texte affiché.

B. Un résumé en langage clair et simple des dispositions de la nouvelle loi traitant des droits et responsabilités des locataires et des locateurs.

Avec cette option, le ministère diffuserait un résumé officiel en langage clair et simple.

Cette option ferait en sorte que le texte affiché soit plus facile à lire et à comprendre.

L'inconvénient des options A et B est que l'une comme l'autre implique la production d'un document de plusieurs pages, ce qui nuirait à l'efficacité de son affichage.

C. Une courte explication du rôle que joue le Tribunal du logement de l'Ontario pour venir en aide aux locataires et aux locateurs, accompagnée d'information sur la façon d'obtenir des renseignements du Tribunal, telle que son numéro de téléphone et l'adresse de son site Web.

Cette option se traduirait par la production du document le plus court et le plus simple. Les locataires seraient toujours informés de la façon d'accéder aux renseignements voulus et ils pourraient communiquer avec le Tribunal pour obtenir de l'aide avec des problèmes particuliers.

3. Quels types de logements locatifs devraient être soumis à cette obligation d'affichage?

L'affichage du document dans tous les logements locatifs permettrait de faire en sorte qu'il soit vu par le plus grand nombre de locataires. Pareil affichage universel serait toutefois difficile à mettre en application dans les immeubles à

usages multiples (appartements en sous-sol, logements locatifs au-dessus de magasins, logements dans un duplex, maisons louées, etc.) qui ne possèdent pas de hall d'entrée ni d'autre aire commune. Pour ces types de logements locatifs, il pourrait être demandé aux locateurs de remettre une version imprimée du document à leurs locataires.

La démolition des logements locatifs et leur affectation à un autre usage

Le gouvernement a fait connaître son intention d'aider les municipalités qui connaissent de faibles taux d'inoccupation à éviter que leur parc de logements locatifs existant ne soit abusivement démoli ou converti en condominiums.

Bon nombre de municipalités ont tenté de mettre un frein à la démolition de logements locatifs existants ou à leur affectation à un autre usage, afin de préserver les logements les plus abordables. Elles font valoir que les taux d'inoccupation élevés enregistrés à l'heure actuelle sont sans doute attribuables à des facteurs tels que l'accession à la propriété de ménages locataires ou le montant élevé des loyers qui limite la formation de nouveaux ménages locataires, et qu'ils devraient donc être temporaires. Elles sont convaincues de la nécessité de protéger leur parc de logements locatifs existant, vu le faible nombre de mises en chantier de logements locatifs, surtout parmi les plus abordables.

Nombreux sont toutefois les locateurs et les promoteurs immobiliers qui défendent l'argument que la restriction du droit de démolir des logements locatifs ou de les affecter à un autre usage entrave la meilleure et la plus rentable utilisation possible de leurs biens-fonds. Ils s'opposent à toute restriction qui pourrait les empêcher d'obtenir un meilleur rendement de leurs terrains et constructions en les affectant à un autre usage (par exemple, par une conversion en condominium ou un réaménagement à des fins commerciales).

Contexte :

La *Loi sur la protection des logements locatifs*

L'ancienne *Loi sur la protection des logements locatifs*, adoptée en 1986, obligeait les locateurs à obtenir l'autorisation de leur conseil municipal avant d'exécuter un projet de conversion, de démolition ou de rénovation majeure d'un bien locatif. En général, cette obligation s'appliquait aux immeubles renfermant au moins cinq logements situés dans une municipalité de plus de 50 000 habitants; dans le cas d'un projet de conversion en condominium, ces règles s'appliquaient à tous les logements locatifs, dans toutes les municipalités. La *Loi sur la protection des logements locatifs* a été abrogée en juin 1998 avec l'entrée en vigueur de la *Loi de 1997 sur la protection des locataires*, qui elle ne prévoit aucun processus d'approbation municipal des projets de démolition ou de conversion.

En cas de démolition de logements locatifs, la *Loi de 1997 sur la protection des locataires* prévoit que les locateurs versent aux locataires des logements démolis une indemnité égale à trois mois de loyer ou leur offrent un autre logement locatif que ceux-ci jugent acceptable (ceci s'applique aux immeubles de 5 logements ou plus). En cas de conversion de logements locatifs en condominiums, la loi accorde aux locataires le droit au maintien dans les lieux toute leur vie durant, de même que le droit de première option d'acheter leur logement s'il est mis en vente.

Les politiques prévues dans les plans officiels

Bon nombre de municipalités en Ontario ont adopté des politiques relatives à la démolition de logements locatifs ou à leur conversion en condominiums. En général, ces politiques font partie de leur plan officiel. L'alinéa 16 (1) a) de la *Loi sur l'aménagement du territoire* provinciale dit qu'un plan officiel « doit contenir des buts, des objectifs et des politiques établis principalement en vue de gérer et d'orienter l'aménagement physique et les répercussions sur le milieu social, économique et naturel de la totalité ou d'une partie de la municipalité ... »

Les politiques prévues dans les plans officiels ont recours à une série de mesures ou de critères pour évaluer les projets de démolition ou de conversion, qui peuvent par exemple inclure : certains seuils à atteindre en matière de taux d'inoccupation, des restrictions relatives aux immeubles à loyer élevé, des exigences de remplacement des logements démolis ou convertis par des logements locatifs similaires, les retombées du projet sur le choix de logements disponibles, la tenue de réunions publiques et l'approbation du projet par les locataires existants.

Récemment, à l'issue d'un long procès, la Cour d'appel de l'Ontario a conclu que les municipalités ont le pouvoir d'établir des politiques dans leurs plans officiels relatives à la démolition de logements locatifs et à leur conversion en condominiums.

Bien que le jugement de la Cour d'appel en l'espèce ait clarifié les pouvoirs des municipalités dans ce domaine, il reste toujours des situations dans lesquelles les politiques prévues dans les plans officiels ne suffisent pas à préserver les logements locatifs, à savoir celles où aucune autorisation n'est requise en matière d'aménagement. La démolition d'un immeuble de logements locatifs de cinq étages qui est remplacé par un immeuble de logements en copropriété de cinq

étages peut ne nécessiter aucune approbation d'aménagement municipale puisque la nouvelle construction correspond à l'utilisation autorisée pour le bien-fonds en question. Pour être en mesure de préserver les logements locatifs dans pareille situation, il faudrait que les municipalités disposent de pouvoirs additionnels en vertu d'une loi provinciale.

Les conversions en condominiums, démolitions et mises en chantier de logements locatifs à Toronto

Depuis l'abrogation de la *Loi sur la protection des logements locatifs*, le conseil municipal de Toronto a autorisé la conversion en condominiums de 298 logements locatifs (situés dans six immeubles différents). Il s'est agi là de conversions de logements de haut de gamme. Dernièrement, la Commission des affaires municipales de l'Ontario (CAMO), le tribunal qui entend les appels des décisions des municipalités en matière d'aménagement, a approuvé la conversion en condominiums de 500 logements locatifs à Toronto à laquelle le conseil municipal s'était opposé. Au 1er mars 2004, il y avait à Toronto des demandes en suspens visant la conversion de 1 203 logements locatifs à l'égard desquelles le conseil municipal a pareillement opposé des décisions de rejet, décisions qui ont été portées en appel devant la CAMO.

Depuis l'abrogation de la *Loi sur la protection des logements locatifs*, le conseil municipal de Toronto a entendu 10 demandes visant la démolition de 1 346 logements. Le conseil a tenté de protéger ces logements ou d'obtenir le remplacement du plus grand nombre d'entre eux. Il s'attend à ce que sur ces 1 346 logements, 204 soient préservés et 784 soient remplacés, ce qui se traduirait par une perte nette de 358 logements.

De 1998 à 2002, le parc de logements locatifs de Toronto s'est enrichi de 1 566 nouveaux logements. Ce chiffre est inférieur aux 2 000 nouveaux logements à loyer abordable dont la ville a besoin chaque année pour satisfaire à la nouvelle demande, selon le rapport Golden sur les sans-abri.

Les points de vue des collectivités ontariennes

Présentement, la question de savoir si d'éventuels projets de démolition de logements locatifs ou de conversion de logements locatifs en condominiums posent un grave problème au sein des collectivités ontariennes est sans réponse. Afin de pouvoir élaborer une loi qui, si elle était adoptée, tiendrait compte de la réalité des choses dans toutes les collectivités de la province, le gouvernement serait curieux de savoir quelle expérience les municipalités ont des projets de démolition et de conversion de logements locatifs à l'échelle locale et quelle serait selon elles, à la lumière de leur expérience, la meilleure façon de réglementer ces projets.

Les baux à long terme

Une affectation de logements locatifs à un autre usage que le gouvernement envisage également de réglementer est leur conversion en logements soumis à un bail à long terme. L'occupation de logements aux termes d'un bail à long terme représente une forme de logement qui occupe une zone grise entre les logements locatifs traditionnels et la propriété. Elle implique que le propriétaire d'un logement accorde à quelqu'un d'autre le droit d'occuper le logement pendant une période prolongée (par exemple 49 ans ou plus), en échange d'une mise de fonds au départ et de paiements d'entretien mensuels. Le propriétaire d'un immeuble à usage locatif comportant des logements loués au mois pourrait essayer d'éviter les règles relatives à la conversion en condominium et transformer ses logements en logements locatifs associés d'un bail à long terme.

Questions à prendre en considération :

1. Laquelle des mesures ci-après y aurait-il lieu de prendre pour faire en sorte que les municipalités ayant de faibles taux d'inoccupation puissent mettre leurs logements locatifs existants à l'abri de projets abusifs de démolition ou de conversion en condominiums?

A. Adopter des lois exigeant des cités et des villes qu'elles se dotent d'un processus d'approbation des projets de démolition ou de conversion basé sur des règles établies par le gouvernement provincial.

Le gouvernement pourrait présenter une loi similaire à l'ancienne *Loi sur la protection du logement locatif* qui prescrirait l'adoption par les municipalités d'un processus d'approbation basé sur des critères provinciaux. Ces critères pourraient inclure de faibles taux d'inoccupation sur une période prolongée (p. ex., moins de 3 pour 100 pendant 3 ans) ou d'autres critères, tels que le pourcentage de locataires

en situation de besoins impérieux[4]. Toutefois, l'établissement d'un seuil à cette fin se heurte toutefois à des problèmes de portée et de fiabilité des données disponibles[5]. Par ailleurs, la disponibilité de logements locatifs, en particulier d'un prix pouvant convenir à des ménages à faible revenu, est fonction de facteurs divers et peut changer du tout au tout en très peu de temps.

Le gouvernement pourrait aussi proposer certaines règles similaires à celles qui existaient dans la *Loi sur la protection des logements locatifs* dont les municipalités devraient tenir compte avant d'approuver des projets de démolition ou de conversion. Ces règles pourraient inclure l'obligation d'exiger des propriétaires des logements démolis ou convertis qu'ils les remplacent par des logements locatifs loués à des loyers similaires, ou encore la possibilité d'autoriser la démolition d'immeubles structurellement défaillants ou d'autoriser des projets de démolition ou de conversion dont le conseil municipal estime qu'ils ne nuiront pas à la disponibilité de logements locatifs abordables dans la municipalité. Il pourrait aussi s'avérer utile de limiter l'application du processus d'approbation municipal aux immeubles d'une certaine taille (p. ex., aux immeubles comportant 5 logements ou plus, comme le faisait l'ancienne loi), de sorte à permettre l'administration efficace du processus et à faire en sorte que seules les démolitions et conversions y soient soumises qui pourraient avoir un effet important sur le parc de logements locatifs.

Un processus d'approbation municipal obligatoire aiderait les municipalités ayant de faibles taux d'inoccupation à préserver leur parc de logements locatifs existant. Il se prêterait aussi à une gestion approfondie du problème à long terme. La mise en œuvre de cette option ne pourrait toutefois pas se faire immédiatement, vu l'élaboration de politiques et l'approbation législative qui devraient la précéder. Il pourrait pendant ce temps se produire des pertes à court terme au niveau du parc de logements locatifs. Par ailleurs, si un conseil municipal estime que la disponibilité de logements locatifs ne pose pas de problème dans la collectivité, il se pourrait qu'il s'oppose à un processus d'approbation obligatoire, n'y voyant que de la « paperasserie » inutile. Ceci étant dit, en rendant le processus obligatoire, le gouvernement pourrait s'assurer que les conseils municipaux réfléchissent bien à la préservation du parc de logements locatifs avant d'autoriser un projet de démolition ou de conversion.

4. « Situation de besoins impérieux » est une expression utilisée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement pour décrire les ménages qui doivent dépenser plus de 30 pour 100 de leur revenu pour pouvoir louer un logement de qualité convenable, adapté à leurs besoins et d'un prix moyen dans leur collectivité.

5. Pour de plus amples renseignements, voir le chapitre intitulé « La déréglementation régionale ».

B. Adopter des lois autorisant chaque cité ou ville à décider si elle veut ou non se doter d'un processus d'approbation des projets de démolition ou de conversion en fonction de règles établies par le gouvernement provincial.

Le gouvernement pourrait présenter une loi provinciale qui, si elle était adoptée pourrait rendre la mise en place d'un processus d'approbation municipal facultative, en fonction de certains critères provinciaux. Ces critères pourraient inclure un taux d'inoccupation constant sur une période prolongée (p. ex., moins de 3 pour 100 pendant trois ans) ou d'autres facteurs spécifiques, tels que le pourcentage de locataires en situation de besoins impérieux. Il pourrait aussi s'avérer utile de limiter l'application du processus d'approbation municipal facultatif aux immeubles d'une certaine taille (p. ex., aux immeubles comportant cinq logements ou plus, comme le faisait l'ancienne loi), de sorte à permettre l'administration efficace du processus et à faire en sorte que seules les démolitions et conversions y soient soumises qui pourraient avoir un effet important sur le parc de logements locatifs.

Tel qu'énoncé ci-dessus, les règles proposées par le gouvernement provincial pourraient inclure l'obligation d'exiger des propriétaires des logements démolis ou convertis qu'ils les remplacent par des logements locatifs loués à des loyers similaires, ou encore la possibilité d'autoriser la démolition d'immeubles structurellement défaillants ou d'autoriser des projets de démolition ou de conversion dont le conseil municipal estime qu'ils ne nuiront pas à la disponibilité de logements locatifs abordables dans la municipalité.

Ceci aiderait encore une fois les municipalités ayant de faibles taux d'inoccupation à préserver leur parc de logements locatifs. Plutôt que de rendre le processus d'approbation municipal obligatoire dans tous les centres urbains, cette option serait plus souple et laisserait aux collectivités un plus grand droit de regard sur leur développement. Cette option entraînerait elle aussi le risque de pertes à court terme au niveau du parc de logements locatifs pendant la mise au point d'une politique de protection à long terme.

C. *Adopter des lois autorisant chaque cité ou ville à décider si elle veut ou non se doter d'un processus d'approbation des projets de démolition ou de conversion basé sur ses propres règles.*

Le gouvernement pourrait présenter une loi provinciale autorisant les municipalités à établir leurs propres critères de réglementation de la démolition et de la conversion de logements locatifs. Comme avec l'option B, une municipalité aurait le choix de réglementer la démolition et la conversion de logements locatifs ou non. Avec cette option, une municipalité pourrait toutefois aussi décider du seuil d'inoccupation et des autres critères à partir duquel ses éventuelles mesures de réglementation s'appliqueraient.

Cette option permettrait aux municipalités d'adopter des processus d'approbation adaptés aux besoins et aux particularités de leur propre marché du logement locatif. Les municipalités connaissent bien la demande locale de logements locatifs et elles sont peut-être les mieux placées pour prendre ce genre de décisions.

Enfin, cette option pourrait renforcer les pouvoirs des municipalités au-delà de ceux que les tribunaux leur ont reconnu jusqu'ici. Les municipalités pourraient adopter des mesures de contrôle traitant d'éléments tels que les baux à long terme et d'autres circonstances qui ne sont présentement soumises à aucune approbation en matière d'aménagement.

Toutefois, cette option pourrait conférer aux municipalités le pouvoir d'empêcher la démolition et la conversion de logements locatifs, quelles que soient les circonstances, ce qui, suivant l'état du marché du logement locatif, pourrait avoir un effet défavorable sur les nouveaux investissements dans la région. Il pourrait aussi y avoir une vaste divergence et donc un manque de cohérence au niveau des politiques municipales en la matière d'un bout à l'autre de la province, allant de l'absence de processus d'approbation à l'interdiction pure et simple de toute démolition ou conversion, ce qui risquerait de semer la confusion chez les promoteurs immobiliers, les locateurs et les locataires.

2. Est-ce qu'il devrait y avoir une interdiction temporaire de toute démolition ou conversion, afin de préserver tous les logements locatifs en attendant que le gouvernement n'opte pour une solution permanente à ce problème?

Pour prévenir le risque de pertes de logements locatifs à court terme dans certains centres urbains en attendant l'adoption d'une nouvelle loi, le gouvernement pourrait présenter une loi qui, si elle était adoptée, établirait un moratoire concernant les projets de démolition et de conversion (sauf dans certaines situations précises restant à définir, par exemple celles où une démolition pourrait s'avérer nécessaire pour des raisons de sécurité publique) jusqu'à ce qu'une loi assurant au logement locatif une protection complète et à long terme soit entrée en vigueur. Cette option ferait clairement comprendre que la priorité du gouvernement est d'appuyer les municipalités dans leurs efforts pour préserver leur parc de logements locatifs. Toutefois, les locateurs et les promoteurs immobiliers risqueraient de voir là une ingérence dans leur capacité de gérer leurs investissements ou leurs avoirs. Ce genre d'interdiction temporaire ou de moratoire pourrait être mis en place en conjonction avec n'importe laquelle des autres options.

Autres éléments à prendre en considération

Les chapitres qui précèdent décrivent certaines possibilités de mise en œuvre des engagements pris par le gouvernement concernant la proposition d'une réforme de la location résidentielle. Nous cherchons à recueillir votre avis sur la façon de procéder à cette mise en œuvre.

Nous serions aussi intéressés à entendre ce que vous pourriez avoir comme autres sujets de préoccupation. Nous aimerions savoir ce que vous pensez du système actuel, si les règles qu'il a établies vous semblent équitables et quelles améliorations il serait à votre avis possible d'y apporter.

Ce qui suit sont quelques exemples d'observations que nous ont fait des personnes et groupes intéressés par la location résidentielle lors de réunions préliminaires à la présente consultation ou à d'autres moments. Si vous partagez leurs préoccupations, nous aimerions connaître votre opinion à leur égard. Si d'autres choses vous préoccupent, ou si vous avez des suggestions, n'hésitez pas à nous en faire part.

Le recours au Tribunal du logement de l'Ontario

Nous avons entendu bien des doléances et des suggestions relatives à l'efficacité du Tribunal du logement de l'Ontario. Le Tribunal a été mis sur pied dans le but de mettre à la disposition des locataires et locateurs un organisme d'arbitrage plus efficace et plus facile d'accès que les tribunaux. En 2002-2003, le Tribunal a été saisi d'environ 70 000 requêtes, dont 60 000 avaient rapport à la résiliation d'une location. Sur ces requêtes, 29 000 ont fait l'objet d'une audience. Le délai d'attente moyen entre le dépôt d'une requête et l'audience s'y rapportant était de 16 à 20 jours (exclusion faite des requêtes visant à obtenir l'autorisation d'appliquer une augmentation de loyer d'un pourcentage supérieur au taux légal). Le Tribunal fournit un service indispensable aux locateurs comme aux locataires. Des voix se sont toutefois levées pour critiquer les points suivants, au sujet desquels nous aimerions, entre autres choses, avoir votre opinion :

- les frais payables au Tribunal,
- la disponibilité des ordonnances en vue de leur consultation par le public;
- l'accès à des services de médiation;
- le processus d'éviction et de recouvrement des arriérés de loyer;
- la possibilité pour les locataires d'exposer leur cause lors d'une audience.

Le paiement de certains frais est exigé en reconnaissance du fait que le service fourni par le Tribunal concerne directement les locateurs et locataires qu'oppose un différend, mais n'est d'aucune utilité publique en général. Ces frais ne couvrent toutefois qu'une partie des coûts du Tribunal. Est-ce qu'une plus grande part des coûts du Tribunal devrait être couverte par les frais qui lui sont payables? Ce serait à l'avantage du grand public, vu que l'argent des contribuables n'aurait pas à payer des services qui ne sont requis que par des locateurs et locataires spécifiques. Toutefois, de tels frais accrus pourraient s'avérer prohibitifs pour certains locateurs et locataires. Par ailleurs, des locateurs ont fait valoir qu'une requête en éviction (généralement due au non-paiement du loyer) est déjà assez coûteuse, vu qu'elle nécessite aussi le paiement des frais du shérif. Enfin, l'imposition de frais accrus à l'égard des requêtes en éviction pourrait créer des difficultés pour les locataires qui, en plus des frais payables au Tribunal pour une requête, doivent régler leurs arriérés de loyer pour éviter de se faire évincer.

Nous aimerions aussi savoir ce que vous pensez de l'idée de rendre les renseignements contenus dans les requêtes présentées au Tribunal et dans les ordonnances de celui-ci plus facilement accessibles au public. Nous avons entendu aussi bien des locateurs que des locataires dire que ces renseignements pourraient leur être utiles au moment de décider de déposer une requête auprès du Tribunal ou non, de même que lors de la préparation aux audiences du Tribunal. Il s'agirait de trouver un juste équilibre entre l'intérêt public qu'il peut y avoir à rendre ces renseignements plus accessibles et les exigences législatives concernant le respect de la vie privée et les instances administratives, et nous aimerions avoir vos conseils sur la manière d'y parvenir.

La viabilité à long terme des banques d'aide au loyer

Le gouvernement a récemment annoncé la mise en place d'un Programme provincial de banques d'aide au loyer, qui a doté les banques municipales d'aide au loyer (administrées par les gestionnaires des services municipaux regroupés) de 10 millions de dollars. Les banques d'aide au loyer apportent une assistance à court terme aux personnes dans le besoin qui ne sont pas en mesure de payer leur loyer, afin qu'elles puissent demeurer dans leur logement. Leurs interventions sont avantageuses tant pour les locateurs que pour les locataires, puisqu'elles leur épargnent les tracas associés à une procédure d'éviction.

On peut s'attendre à ce qu'à long terme, les banques d'aide au loyer se transforment en moyen d'assistance durable. Nous aimerions savoir ce que vous pensez de la forme que devrait prendre cette assistance. Une idée avancée est celle de « fonds d'assurance », à savoir que les locataires ou les locateurs, voire les deux, paieraient une prime infime en échange d'une protection à long terme contre les arriérés de loyer à court terme.

Nous aimerions savoir ce que vous pensez de cette idée et de la façon d'assurer la viabilité à long terme des banques d'aide au loyer.

Les maisons mobiles

Certains locataires résidant dans un parc de maisons mobiles estiment que le taux légal d'augmentation annuelle du loyer est mal adapté à leur situation. Le taux légal reflète la variation des frais d'exploitation moyens des logements locatifs ordinaires et non celle des frais d'exploitation d'un emplacement de maison mobile et des coûts connexes liés à l'infrastructure et aux services du parc de maisons mobiles. Bien souvent, les locataires résidant dans un parc de maisons mobiles paient pour leurs propres services publics, d'où par ailleurs leur argument que les coûts de ces services ne devraient pas être inclus dans le calcul de leurs augmentations de loyer annuelles. Enfin, certains de ces locataires ont suggéré l'établissement d'un taux légal séparé pour l'augmentation des loyers dans les parcs de maisons mobiles qui reflèterait mieux la variation des frais d'exploitation assumés par les propriétaires de ces parcs.

Un autre point soulevé par certains locataires résidant dans un parc de maisons mobiles est qu'il est injuste qu'un locateur d'un tel parc puisse augmenter le loyer payable par un nouveau locataire de 50 $. Selon ces locataires, vu que cette augmentation du loyer fait qu'il est plus difficile pour eux de vendre leurs maisons mobiles, les locateurs ne devraient pas avoir le droit d'augmenter le loyer des nouveaux locataires.

Les économies d'énergie par l'installation de compteurs séparés

L'argument a été avancé que les économies d'énergie dans les immeubles locatifs pourraient atteindre 30 pour 100 du simple fait de l'installation de compteurs d'électricité séparés dans chaque logement. Présentement, 90 pour 100 des immeubles locatifs sont raccordés à un compteur principal, ce qui signifie que leurs locateurs paient pour l'électricité et la fournissent ensuite aux locataires sous forme de service inclus dans le loyer. Vu que les locataires ne voient aucune variation de leurs coûts en fonction de leur consommation, rien ne les incite à économiser l'électricité.

Les entreprises de gestion énergétique et les locateurs ont suggéré que le gouvernement pourrait encourager l'installation de compteurs séparés en tant qu'initiative visant des économies d'énergie. Suivant cette proposition, les locateurs continueraient d'acheter l'électricité pour leurs immeubles auprès de leur distributeur local, mais ils factureraient aux locataires leur consommation réelle. Une révision des loyers interviendrait pour tenir compte de ce changement. En règle générale, la consommation d'énergie des locataires baisserait. Cette option donnerait toutefois naissance à de nouvelles charges pour couvrir les coûts de facturation de l'énergie consommée, de même que de lecture et d'entretien des compteurs, de sorte que le montant total payable pour l'électricité ne baisserait pas proportionnellement à la baisse de la consommation.

À la place de l'installation de compteurs séparés par les locateurs, les compagnies de distribution locales agréées par la Commission de l'énergie de l'Ontario pourraient être intéressées à installer des compteurs séparés et à s'occuper de les lire et de facturer l'énergie consommée dans les immeubles locatifs situés sur leur territoire. Les locataires deviendraient ainsi clients des compagnies de distribution locales et seraient soumis à leurs tarifs réglementés et à leurs frais de service.

Le principal problème que présente l'idée de favoriser l'installation de compteurs séparés est celui de savoir comment empêcher que les locataires n'aient à faire face à d'importants frais de service ou de gestion de leur compte (en plus de coûts de l'électricité consommée) qui les empêcheraient de profiter de leurs efforts d'économie d'énergie.

Le gouvernement examine présentement ses politiques en matière d'énergie et, dans le cadre de cet examen, il étudie les mesures additionnelles qu'il pourrait prendre pour appuyer les économies d'énergie, y compris l'installation de nouveaux types de compteurs et la réglementation du comptage et de la facturation de l'électricité consommée.

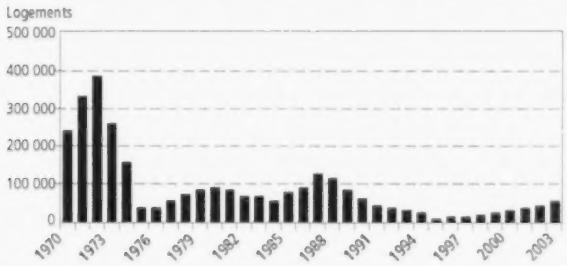
Annexe A
Aperçu du marché ontarien des logements locatifs privés

Les ménages qui se logent sur le marché des logements locatifs privés sont au nombre d'environ 1,1 million. Quelque 250 000 autres ménages locataires occupent des logements sociaux.

La création de logements locatifs

Depuis le début des années soixante-dix, la création de logements locatifs a perdu de son attrait pour le secteur privé, vu que le rendement d'autres investissements, notamment dans les condominiums, était meilleur. Les mises en chantier de logements locatifs privés sont tombées à 550 logements en 1995, le taux le plus bas jamais enregistré, alors qu'elles avaient atteint presque 40 000 logements en 1972. La baisse des mises en chantier est en grande partie attribuable aux modifications intervenues au niveau fédéral au début des années 1970 concernant le traitement fiscal des investissements dans le logement locatif[6]. Les effets de l'élimination de certains obstacles à la création de logements locatifs privés et de l'amélioration de la conjoncture du logement locatif en général commencent à se faire sentir. Les mises en chantier de logements locatifs privés en Ontario, bien qu'elles demeurent peu élevées par rapport au passé, sont remontées à près de 4 800 logements en 2003 depuis leur niveau le plus bas en 1995.

Mises en chantier de logements locatifs privés en Ontario



Source : Estimations du MAML, d'après des données de la SCHL

Le marché locatif secondaire

Les logements locatifs traditionnels, spécialement construits à cette fin, sont complétés par le marché locatif secondaire. Ce marché secondaire, qui se compose de maisons individuelles, de maisons jumelées et de maisons en rangées ou de condominiums occupés par des locataires et de logements accessoires, tels que des appartements en sous-sol autonomes (légaux ou non) et des appartements au-dessus de magasins, offre certains des logements locatifs les plus abordables. Le marché locatif secondaire représente une composante essentielle du parc de logements locatifs en général.

Un rapport produit en 1998 par Starr Consulting Inc., intitulé *The Secondary Rental Market*, a conclu que le marché locatif secondaire représente 36 pour 100 du parc de logements locatifs de la ville de Toronto, 73 pour 100 de celui de la banlieue dans la région du grand Toronto (RGT) et entre 43 et 55 pour 100 du parc de logements locatifs d'autres centres urbains, tels que Ottawa, Hamilton, Kitchener-Waterloo, Windsor et Sudbury. On estime à plus de 100 000 le nombre de maisons ontariennes qui incluent un appartement en sous-sol ou d'autres formes de logements accessoires.

Une autre étude effectuée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) sur les condominiums en location a estimé à 19 pour 100 (soit 33 838) le nombre de condominiums occupés par des locataires dans la RGT en 2003.

Le marché locatif secondaire est toutefois une source de logements locatifs moins stable que le marché des logements situés dans des immeubles spécifiquement construits à des fins locatives. La disponibilité de logements locatifs sur le marché secondaire dépend dans une large mesure de la conjoncture, et en particulier de la conjoncture de l'immobilier, et de ce fait il ne faut pas compter sur le marché locatif secondaire comme source de logements locatifs à long terme.

Les taux d'inoccupation

Les taux d'inoccupation des logements locatifs privés ont enregistré une forte hausse ces deux dernières années. Selon la SCHL, le taux d'inoccupation moyen en Ontario a atteint 3,5 pour 100 en octobre 2003, comparé à 2,7 pour 100 en octobre 2002 et 1,7 pour 100 en 2000. (L'enquête de la SCHL sur laquelle ces chiffres sont basés exclut les municipalités ayant moins de 10 000 habitants, de même qu'elle exclut le marché locatif secondaire). Les taux d'inoccupation dans les régions métropolitaines de recensement (RMR) de Toronto et d'Ottawa s'élevaient à 3,8 et 2,9 pour 100 respectivement, en hausse par rapport à 2,5 et 1,9 pour 100 respectivement en 2002. D'autres grands centres urbains ont aussi enregistré

6. Lampert, Greg. (1995). Document de discussion : *The Challenge of Encouraging Investment in New Rental Housing in Ontario*. Ministère des Affaires municipales et du Logement.

Tableau 1 : Taux d'inoccupation dans les régions métropolitaines de recensement (RMR), sans égard au nombre de chambres à coucher, dans les immeubles locatifs privés de trois logements ou plus

RMR de l'Ontario	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
						(en pourcentage)							
Grand Sudbury	0,7	2,5	3,8	4,3	6,0	6,8	7,2	9,4	11,1	7,7	5,7	5,1	3,6
Hamilton	1,6	2,3	2,7	2,7	2,0	2,2	3,1	3,2	1,9	1,7	1,3	1,6	3,0
Kingston	1,5	1,9	2,5	2,9	3,2	4,2	5,3	5,4	3,4	1,8	1,5	0,9	1,9
Kitchener	4,3	4,4	4,3	2,8	2,2	1,8	1,9	1,5	1,0	0,7	0,9	2,3	3,2
London	3,9	3,4	3,8	4,1	4,3	6,0	5,1	4,5	3,5	2,2	1,6	2,0	2,1
Oshawa	3,4	6,1	4,6	3,4	2,7	3,7	2,4	2,0	1,7	1,7	1,3	2,3	2,9
Ottawa	0,8	1,3	1,8	2,6	3,8	4,9	4,2	2,1	0,7	0,2	0,8	1,9	2,9
St. Catharines – Niagara	2,9	3,4	4,9	5,8	5,2	5,6	5,4	4,6	3,2	2,6	1,9	2,4	2,7
Thunder Bay	1,0	2,5	2,7	4,1	6,2	5,6	7,7	9,3	7,5	5,8	5,8	4,7	3,3
Toronto	1,8	2,2	2,0	1,2	0,8	1,2	0,8	0,8	0,9	0,6	0,9	2,5	3,8
Windsor	3,3	3,3	2,7	1,6	1,8	2,8	4,5	4,3	2,7	1,9	2,9	3,9	4,3
Ontario	**2,2**	**2,6**	**2,7**	**2,4**	**3,0**	**3,0**	**2,8**	**2,6**	**2,1**	**1,6**	**1,7**	**2,7**	**3,5**

Source : Enquête sur le logement locatif effectuée chaque année en octobre par la SCHL.

l'année dernière des taux d'inoccupation assez élevés, parmi lesquels Windsor (4,3 pour 100), Kitchener (3,2 pour 100), Hamilton (3 pour 100) et St. Catharines (2,7 pour 100). Le taux d'inoccupation à Kingston est relativement faible (1,9 pour 100 en 2003). Un taux d'inoccupation de 2 à 3 pour 100 est généralement associé à un marché locatif équilibré.

La hausse des taux d'inoccupation s'explique surtout par une baisse de la demande, et non par une soudaine hausse de l'offre de logements locatifs. Bon nombre de ménages locataires ont profité des taux extrêmement bas des prêts hypothécaires actuels pour accéder à la propriété. Par ailleurs, une baisse de la migration nette vers l'Ontario en 2003 et de l'emploi des jeunes de 15 à 24 ans a nuit à la formation de nouveaux ménages locataires (les immigrants et les jeunes de cet âge étant tous deux en majorité des locataires).

Toutefois, la tendance à la hausse des taux d'inoccupation constatée depuis deux ans pourrait se renverser. Les taux d'inoccupation sont cycliques. La hausse actuelle reproduit ce qui s'était produit au début et au milieu des années 1990, lorsque les taux d'inoccupation avaient dépassé 3 pour 100 dans de nombreux centres urbains. Ces années ont été suivies d'une période de taux d'inoccupation extraordinairement bas qui a duré jusqu'à la fin de la décennie, avant le fléchissement récent, qui devrait se poursuivre encore quelques années.

Il est probable que la demande de logements locatifs augmentera après quelques années. La formation de nouveaux ménages locataires reprendra à un rythme plus soutenu avec la croissance de l'emploi des jeunes à mesure que l'économie s'améliorera (bon nombre de jeunes âgés de 15 à 24 ans vont probablement quitter le domicile de leurs parents pour emménager dans leur propre logement). De plus, lorsque les taux des prêts hypothécaires commenceront à remonter après un certain temps, le nombre de locataires qui accéderont à la propriété diminuera. On ne s'attend pas à une augmentation des niveaux d'immigration au cours des deux prochaines années; leur hausse éventuelle pourrait cependant accroître la demande de logements locatifs.

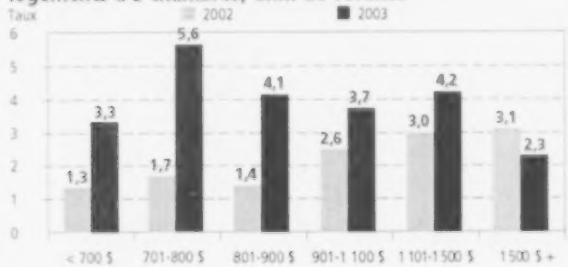
Les taux d'inoccupation des logements les plus abordables

Ces dernières années, l'amélioration des conditions du marché du logement locatif constatées dans les grands centres a surtout touché les logements les plus chers. En effet, les augmentations de revenu et la baisse des taux des prêts hypothécaires (par rapport à leur niveau du début des années 1990) ont rendu l'accession à la propriété possible et préférable pour de nombreux ménages locataires, surtout ceux qui payaient les loyers les plus élevés. Les taux d'inoccupation des logements les moins chers et donc les plus abordables sont restés assez bas. Il ressort toutefois de l'enquête de 2003 que,

malgré la hausse des taux d'inoccupation des logements en général, toutes fourchettes de loyer confondues, constatée dans les grands centres urbains, le taux d'inoccupation des logements les plus abordables (quel que soit leur nombre de chambres) a augmenté davantage que celui des logements les plus chers.

À Toronto, dans la catégorie des logements à deux chambres, le taux d'inoccupation en 2003 des logements loués à moins de 700 $ est passé à 3,3 pour 100, tandis que celui des logements dont le loyer se situe entre 700 et 800 $ est passé à 5,6 pour 100. (Ces mêmes catégories avaient connu une hausse de 1,3 et de 1,7 pour 100 de leur taux d'inoccupation en 2002, respectivement). Par comparaison, les logements loués à plus de 1 500 $ ont vu leur taux d'inoccupation baisser de 3,1 pour 100 en 2002 à 2,3 pour 100 en 2003.

Taux d'inoccupation par fourchettes de loyer pour des logements à 2 chambres, CMR de Toronto



Source : Enquête sur les logements locatifs de 2003, SCHL
Taux d'inoccupation global en 2002 = 2,5 %
Taux d'inoccupation global en 2003 = 3,8 %

La nouvelle tendance vers des taux d'inoccupation plus élevés parmi les logements les plus abordables de tous types est également présente dans plusieurs autres CMR telles que St. Catharines-Niagara, Thunder Bay, Sudbury, Oshawa, Hamilton et London.

Le plus fort taux d'inoccupation parmi les logements de bas de gamme et vice-versa semble lié à la qualité et au caractère abordable des logements. L'enquête sur les logements locatifs de 2003 a fait ressortir que les taux d'inoccupation étaient les plus élevés dans les immeubles les plus anciens comportant le moins d'installations. Par ailleurs, il reste toujours des locataires (en particulier ceux qui louent les logements les moins chers) qui ne sont pas en mesure d'accéder à la propriété. Compte tenu des plus forts taux d'inoccupation dans pratiquement toutes les catégories de logements et des augmentations de loyer négligeables intervenues ces derniers temps, il est fort probable que bon nombre de ces locataires ont déménagé dans des logements locatifs de meilleure qualité au loyer légèrement plus élevé, ce qui aura contribué à libérer des logements locatifs de bas de gamme. Suite à la baisse de l'arrivée d'immigrants en 2003, bon nombre de ces logements abordables sont restés vacants, ce qui explique leur fort taux d'inoccupation.

Les loyers moyens

Depuis une vingtaine d'années, l'augmentation des loyers a généralement suivi le taux d'inflation. Toutefois, vu la récente hausse des taux d'inoccupation, les augmentations de loyer ont ralenti en 2003 jusqu'à passer en-dessous du taux d'inflation. Les forts taux d'inoccupation obligent les locateurs à offrir des loyers réduits (surtout pour les logements qui n'ont pas été rénovés) pour attirer de nouveaux locataires et à s'abstenir d'augmenter les loyers de leurs locataires existants pour ne pas les perdre. De plus, depuis l'entrée en vigueur de la *Loi de 1997 sur la protection des locataires* voici environ 5 ans, la plupart des loyers ont désormais atteint le niveau des loyers du marché.

D'après la SCHL, le loyer moyen exigé pour un logement à deux chambres en Ontario en octobre 2003 était à peu près inchangé par rapport à octobre 2002, n'ayant augmenté que de 0,3 pour 100, bien moins que le taux d'inflation enregistré en 2003 (2,7 pour 100) et le taux légal d'augmentation des loyers établi pour la même année (2,9 pour 100). En fait, à Toronto, les loyers ont diminué en 2003 pour la première fois depuis le milieu des années 1970. Dans bien d'autres grands centres, notamment Ottawa, Kitchener, Windsor et Hamilton, les augmentations de loyer entre 2002 et 2003 ont été très mineures, voire négligeables.

Ce fléchissement actuel des loyers est à l'inverse des fortes augmentations intervenues à la fin des années 1990, surtout après l'entrée en vigueur de la *Loi de 1997 sur la protection des locataires* et l'élimination partielle des mesures de contrôle des loyers en 1998. Cette nouvelle loi autorisait les locateurs à établir librement, sans aucune restriction, le loyer des logements vacants. En conséquence, l'augmentation moyenne des loyers a été bien supérieure au taux d'inflation. Entre 1996 et 2001, l'augmentation annuelle moyenne des loyers dans une bonne partie des grands centres urbains de l'Ontario a

systématiquement dépassé le taux d'inflation, dont la moyenne était elle de 2,2 pour 100 durant cette période. La majorité des fortes augmentations de loyer sont intervenues dans le Sud de l'Ontario, en particulier dans la région du Golden Horseshoe, de même qu'à Ottawa.

Les logements locatifs à prix abordable

Bien que le marché locatif semble s'améliorer (sur le plan des taux d'inoccupation), certains ménages locataires continuent d'avoir du mal à trouver un logement sécuritaire, à prix abordable, qui corresponde à leurs besoins. L'accès à des logements locatifs à prix abordable, surtout pour les locataires aux plus faibles revenus, reste un problème.

Les locataires en situation de besoins impérieux

L'un des indicateurs utilisés le plus fréquemment pour évaluer le caractère abordable des logements est la « situation de besoins impérieux », telle que définie par la SCHL, et le nombre de ménages qui se trouvent dans cette situation d'après les données du recensement de Statistique Canada.

- sont qualifiés de ménages ***en situation de besoins impérieux*** ceux qui occupent un logement ne satisfaisant pas aux normes sur le plan de sa qualité, de sa taille par rapport aux besoins du ménage et de son « abordabilité » et qui n'ont pas les moyens de payer le loyer moyen d'un logement disponible sur le marché local satisfaisant à ces trois normes;
- sont qualifiés de logements ***de qualité convenable*** ceux dont les locataires disent qu'ils n'ont pas besoin de réparations majeures;
- sont qualifiés de logements ***de la taille[7] requise*** par les locataires ceux qui comportent suffisamment de chambres à coucher par rapport aux membres et à la composition du ménage, selon les exigences de la Norme nationale d'occupation;
- sont qualifiés de logements à ***prix abordable*** ceux dont un ménage peut payer le loyer en utilisant moins de 30 pour 100 de son revenu avant impôt.

D'après les données de la SCHL, en 1996, 449 510 ménages (36 pour 100) étaient considérés en situation de besoins impérieux, comparé à 280 165 ménages (24 pour 100) en 1991. Les chiffres les plus récents sur les ménages en situation de besoins impérieux basés sur le recensement de 2001 ne sont pas encore disponibles, mais d'après une analyse d'une série d'autres données d'enquêtes et d'indicateurs du caractère abordable des logements locatifs, la croissance économique et la croissance de l'emploi de la fin des années 1990 devraient avoir mené à une légère amélioration de la capacité des ménages à trouver des logements abordables en 2001 par rapport à 1996. Ceci étant dit, on peut néanmoins s'attendre à une hausse du nombre de ménages en situation de besoins impérieux par rapport à 1991.

Une analyse préliminaire du caractère abordable des logements locatifs du point de vue de la part de leur revenu brut que les ménages consacrent à leur loyer aboutit aux mêmes résultats. Le nombre de ménages qui consacrent plus de 30 pour 100 de leur revenu (brut) au paiement de leur loyer a nettement augmenté, passant de 356 095 (29 pour 100 des ménages locataires) en 1991 à 486 325 en 1996 (38 pour 100 des ménages locataires). Depuis, la croissance économique, la croissance de l'emploi et la hausse des revenus de la fin des années 1990 ont contribué à rendre le logement plus abordable pour les locataires en Ontario. Toutefois, cette amélioration est marginale, 37 pour 100 des ménages locataires (458 040) ayant consacré plus de 30 pour 100 de leur revenu au logement en 2001.

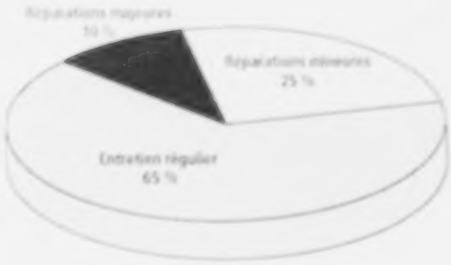
Par ailleurs, près de 20 pour 100 des ménages locataires de l'Ontario ont dû consacrer plus de 50 pour 100 de leur revenu au paiement de leur loyer en 2001. Ces ménages sont considérés être dans une situation extrêmement précaire et courent un grave risque d'éviction.

Dans la région métropolitaine de recensement de Toronto, 37 pour 100 des ménages locataires (201 620) ont eu du mal à trouver un logement locatif à prix abordable, autrement dit se sont heurtés à des problèmes de capacité financière à payer leur loyer en 2001, comparé à 38 pour 100 en 1996.

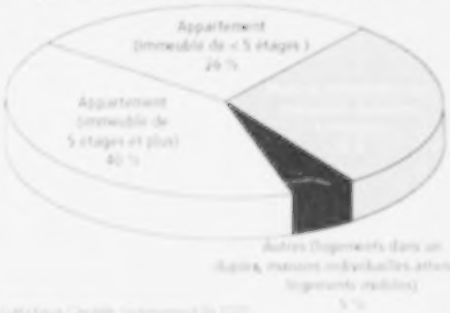
7. Selon la *Norme nationale d'occupation*, un nombre suffisant de chambres à coucher signifie une chambre à coucher pour :
   - chaque couple d'adultes qui cohabitent;
   - chaque personne seule au sein du ménage âgée de 18 ans ou plus;
   - chaque paire de deux enfants du même sexe âgés de moins de 18 ans;
   - toute fille et tout garçon additionnel au sein du ménage, sauf en ce qui concerne les paires de frère et sœur de moins de 5 ans, pour qui une seule chambre suffit;
   - un ménage composé d'une personne seule peut toutefois occuper un studio (autrement dit, un logement sans chambre à coucher).

Le parc de logements locatifs

État du parc de logements de l'Ontario



Parc de logements locatifs par type de construction

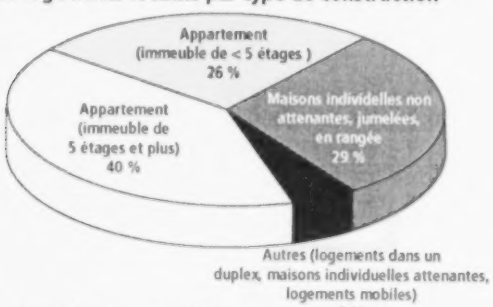


Le parc de logements locatifs

On compte en Ontario quelque 4,21 millions de logements, dont environ 1,35 million, soit à peu près le tiers, sont occupés par des locataires.

À peu près 40 pour 100 des logements locatifs se trouvent dans des grands immeubles (ayant cinq étages ou plus). Les petits immeubles (ayant moins de cinq étages) renferment environ 26 pour 100 du parc de logements locatifs. Les 34 pour 100 restants sont formés de maisons individuelles non attenantes, de maisons jumelées, de maisons en rangée, de logements dans un duplex et de maisons individuelles attenantes.

Parc de logements locatifs par type de construction

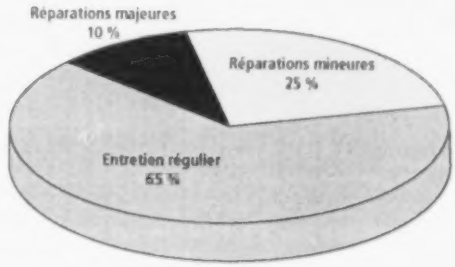


Source : Statistique Canada; recensement de 2001

État du parc de logements locatifs

On estime à environ 35 pour 100 la proportion du parc de logements locatifs de l'Ontario qui a besoin de réparations mineures ou majeures (en 2001, à peu près 140 000 logements locatifs nécessitaient des réparations majeures et 343 000 nécessitaient des réparations mineures). Il est important de noter que ces chiffres sont des estimations basées sur les résultats du recensement obtenus à partir de renseignements fournis par les ménages et non à partir d'une inspection professionnelle des lieux.

État du parc de logements de l'Ontario

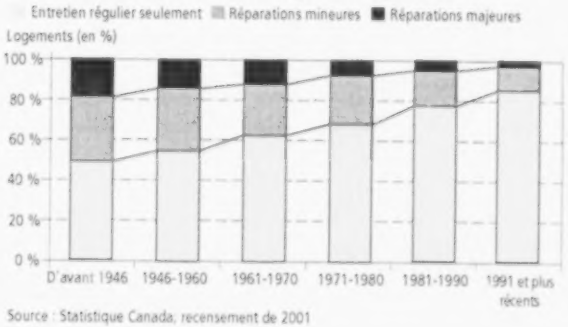


Source : Statistique Canada; recensement de 2001

La proportion du parc de logements locatifs de l'Ontario qui nécessite des réparations (majeures et mineures) est restée inchangée sur plusieurs années de recensement, et elle est aussi similaire à la proportion de logements locatifs ayant besoin de réparations à l'échelle nationale et à l'échelle des autres provinces.

Une situation particulièrement inquiétante est l'état de nombreux grands immeubles construits durant le boom de la construction locative à la fin des années 1960 et 1970. Ces immeubles ont besoin d'une sérieuse remise en état, voire de réparations structurelles importantes. De plus, bien des personnes parmi les locataires les plus démunis vivent dans des maisons de chambres ou des foyers. Il ressort d'études indépendantes sur la question que 20 000 de ces logements se situent dans des immeubles qui ne satisfont pas aux normes.

Réparations requises selon l'âge des logements



Source : Statistique Canada; recensement de 2001

Le questionnaire

À VOUS LA PAROLE : La Loi sur la protection des locataires

Le gouvernement de McGuinty veut s'assurer que toute loi proposée visant à régir le logement locatif établisse un juste équilibre entre la protection des locataires et celle des locateurs, tout en encourageant l'expansion du parc de logements locatifs de la province. Pour y parvenir, le gouvernement a besoin de vos conseils sur ce qui fonctionne ou ne fonctionne pas avec la loi actuelle. Servez-vous du présent questionnaire pour nous donner votre avis. Faites-nous part de vos idées sur la manière de créer une meilleure loi. Ce questionnaire aborde toute une gamme de sujets, y compris les loyers des nouveaux locataires, les coûts des services publics, le règlement des différends et bien plus encore. Nous avons aussi l'intention d'organiser des forums un peu partout dans la province, afin de recueillir l'opinion du plus grand nombre de personnes possible. Vous pouvez obtenir d'autres renseignements à ce sujet, soit en visitant notre site Web, à l'adresse www.reforme-location.ontario.ca, soit en appelant le 416 645-8082 ou, sans frais, le 1 866 751-8082 ou la ligne ATS 1 866 220-2290.

Nous vous serions reconnaissants de bien vouloir prendre le temps de remplir ce questionnaire, puis de nous le renvoyer par la poste à l'adresse ci-dessous. Si vous désirez obtenir des exemplaires additionnels du questionnaire, veuillez appeler Publications Ontario au 416 326-5300 ou, sans frais, au 1 800 668-9938. Si vous préférez, vous pouvez aussi remplir le questionnaire en ligne à partir de notre site Web et nous envoyer des observations écrites, par la poste ou par télécopieur, à l'adresse ci-après :

Consultation sur la réforme de la location résidentielle
Direction du logement à but lucratif
Ministère des Affaires municipales et du Logement
777, rue Bay, 14e étage
Toronto (Ontario) M5G 2E5
Télécopieur : 416 585-7607 ou, sans frais, 1 888 846-8832.

La date limite de remise des questionnaires remplis et d'autres observations est le 15 juin 2004.

Nous vous remercions d'avance de votre contribution et de votre participation à cette importante discussion.

QUELQUES RENSEIGNEMENTS SUR VOUS

Rien ne vous oblige à inclure dans ce questionnaire votre nom ni d'autres renseignements qui permettraient de vous identifier. Si jamais vous décidiez de nous fournir de tels renseignements, nous ferions de notre mieux pour en préserver le caractère confidentiel, sauf ordonnance contraire d'une cour ou d'un tribunal. Si vous avez des questions à ce sujet, veuillez communiquer avec le ministère des Affaires municipales et du Logement au 416 645-8082 ou, sans frais, au 1 866 751-8082.

Code postal (mention obligatoire) : _____

La collecte des codes postaux permettra de déterminer quels secteurs de la province étaient représentés dans la consultation.

Êtes-vous, ou représentez-vous (mention obligatoire, veuillez encercler toutes les réponses applicables) :

a) une locataire ou un locataire;

b) une locateure ou un locateur;

c) un groupe de défense des droits des locataires;

d) un groupe de défense des droits des locateurs;

e) autre.

LES LOYERS DES NOUVEAUX LOCATAIRES

À l'heure actuelle, lorsque des locataires quittent un logement, rien n'est prescrit concernant le loyer que les prochains locataires devraient payer. Le locateur du logement peut exiger le loyer qu'il veut.

En ce qui concerne le loyer des locataires qui continuent d'occuper leur logement, le gouvernement provincial prescrit le pourcentage maximal dont leur loyer peut être augmenté d'une année sur l'autre (ce pourcentage est ce que l'on appelle le « taux légal » d'augmentation des loyers). Il peut arriver que des locateurs n'augmentent pas leurs loyers, bien qu'ils en aient le droit.

1. Un locateur devrait-il pouvoir augmenter le loyer d'un logement lors de l'emménagement d'un nouveau locataire, et si oui, de combien?

Encerclez une réponse.

a) Pas d'augmentation. Le nouveau locataire devrait payer le même loyer que le locataire précédent.

b) Un locateur devrait pouvoir exiger d'un nouveau locataire le loyer que payait le locataire précédent, *plus* l'augmentation au taux légal établi pour l'année.

c) Un locateur devrait pouvoir exiger d'un nouveau locataire le loyer que payait le locataire précédent, *majoré de* toute augmentation qu'il aurait eu le droit d'appliquer au loyer du locataire précédent, mais qu'il avait choisi de ne pas appliquer.

d) Sans opinion/aucune idée.

2. Comment de nouveaux locataires pourraient-ils vérifier à combien devrait s'élever leur loyer?

Encerclez une réponse.

a) Il faudrait que ce soit aux nouveaux locataires d'entrer en communication avec les locataires précédents pour savoir à combien s'élevait leur loyer.

b) Il faudrait que ce soit aux locateurs de communiquer aux nouveaux locataires le montant du loyer que payaient les locataires précédents.

c) Le gouvernement provincial devrait tenir une liste des loyers exigés pour chaque appartement ou maison en location que les nouveaux locataires pourraient consulter pour voir quel loyer payaient les locataires précédents.

d) Sans opinion/aucune idée.

LE TAUX LÉGAL D'AUGMENTATION DES LOYERS

Chaque année, le gouvernement établit le taux légal d'augmentation des loyers (autrement dit, le pourcentage maximal dont les loyers peuvent être augmentés cette année-là). À l'heure actuelle, il prend comme point de départ un taux de base de 2 pour 100, puis il y ajoute un montant qui reflète la hausse des frais d'exploitation d'un immeuble (entretien, réparations, etc.).

Le locateur qui voudrait appliquer une augmentation de loyer d'un pourcentage supérieur au taux légal (pour couvrir des coûts extraordinaires, liés par exemple à des travaux majeurs) doit présenter une requête au Tribunal du logement de l'Ontario pour obtenir l'autorisation de le faire.

3. Quelle méthode le gouvernement devrait-il utiliser pour calculer chaque année le taux légal, autrement dit le montant maximal d'augmentation des loyers?

Encerclez une réponse.

a) Maintenir la méthode de calcul actuelle, qui consiste à prendre 2 pour 100 comme taux de base et à l'augmenter plus ou moins selon la hausse des frais d'exploitation des immeubles locatifs.

b) Maintenir la méthode de calcul actuelle, mais ramener le taux de base de 2 pour 100 à 1 pour 100.

c) Maintenir la méthode actuelle, mais en supprimant le taux de base et en calculant le taux légal uniquement en fonction de la hausse des frais d'exploitation des immeubles locatifs.

d) Lier le taux légal d'augmentation des loyers à l'indice des prix à la consommation (IPC) de l'Ontario (qui correspond au taux d'inflation).

e) Sans opinion/aucune idée.

LES RETOMBÉES D'UNE BAISSE DES COÛTS ASSUMÉS PAR LES LOCATEURS

Les locateurs peuvent obtenir l'autorisation d'augmenter les loyers d'un pourcentage supérieur au taux légal en raison d'une hausse de leurs coûts pour les services publics (tels que le chauffage, l'eau et l'électricité). Lorsque leurs coûts pour ces services baissent de nouveau, les locateurs ne sont pas obligés de réduire les loyers.

4. Que faudrait-il faire pour qu'en cas de baisse des coûts pour les services publics, les locataires n'aient pas à continuer de payer les loyers augmentés?

Encerclez une réponse.

a) Autoriser des augmentations d'un pourcentage supérieur au taux légal basées sur une hausse des coûts des services publics, mais pour une année seulement, sauf si le locateur peut prouver au gouvernement qu'il n'y a pas eu de baisse de ces coûts.

b) Autoriser des augmentations d'un pourcentage supérieur au taux légal basées sur une hausse des coûts des services publics, y compris leur maintien dans le loyer, mais donner aux locataires le droit de présenter une requête en réduction de loyer en cas de baisse de ces coûts.

c) Faire que le gouvernement surveille le prix des services publics par l'intermédiaire de la Commission de l'énergie de l'Ontario et, en cas de baisse de ces prix, qu'il annonce une réduction des loyers ayant fait l'objet d'une augmentation d'un pourcentage supérieur au taux légal suite à une hausse de coûts antérieure.

d) Sans opinion/aucune idée.

LE RAPPORT ENTRE LA QUALITÉ DE L'ENTRETIEN ET LES AUGMENTATIONS DE LOYER

En général, il appartient aux municipalités de veiller à l'application des normes de construction. Les inspectrices ou inspecteurs qui visitent des lieux à la demande des locataires font appliquer les normes en délivrant des ordres d'exécution de travaux.

Si l'entretien laisse à désirer, les locataires peuvent aussi présenter une requête au Tribunal du logement de l'Ontario pour obtenir une mesure de redressement, par exemple une ordonnance obligeant le locateur à faire certains travaux ou encore à réduire le loyer pendant un certain temps.

5. Quelles mesures faudrait-il prendre si les locateurs n'entretiennent pas convenablement leurs immeubles locatifs?

Encerclez toutes les réponses applicables.

a) Interdire toute augmentation de loyer pour un logement faisant l'objet d'un ordre d'exécution de travaux tant que le locateur ne se conforme pas à l'ordre en question.

b) Interdire toute augmentation de loyer d'un pourcentage supérieur au taux légal tant qu'un locateur ne se conforme pas à un ordre d'exécution de travaux.

c) Multiplier les ordonnances que le Tribunal du logement de l'Ontario peut rendre suite à une plainte d'un locataire pour manquement aux obligations d'entretien, comme par exemple interdire toute augmentation de loyer ou ordonner au locateur de réduire le loyer de façon permanente.

d) Sans opinion/aucune idée.

LA DÉRÉGLEMENTATION RÉGIONALE DES LOYERS

Dans certaines collectivités où les taux d'inoccupation sont élevés, de strictes mesures de contrôle des loyers ne sont pas toujours nécessaires. Pour inciter les promoteurs immobiliers à construire de nouveaux logements locatifs, le gouvernement envisage d'éliminer des mesures de contrôle des loyers par endroits, lorsque les taux d'inoccupation sont élevés. C'est ce que nous appellerons la « déréglementation régionale des loyers ».

6. À votre avis, quel devrait être le taux d'inoccupation dans une région avant que le gouvernement n'envisage d'y supprimer certaines mesures de contrôle des loyers?

Encerclez une réponse.

a) Le taux d'inoccupation devrait être de 3 pour 100.

b) Le taux d'inoccupation devrait être supérieur à 3 pour 100.

c) Sans opinion/aucune idée.

7. Quelles sont les mesures de contrôle des loyers qu'il faudrait éliminer dans une région déréglementée?

Encerclez une réponse.

a) Éliminer les mesures de contrôle relatives aux loyers des nouveaux locataires, au taux légal d'augmentation des loyers établi chaque année et aux augmentations d'un pourcentage supérieur au taux légal.

b) Éliminer les mesures de contrôle relatives aux loyers des nouveaux locataires, mais conserver les mesures de contrôle relatives au taux légal d'augmentation des loyers établi chaque année et aux augmentations d'un pourcentage supérieur au taux légal.

c) Sans opinion/aucune idée.

LES INTÉRÊTS SUR LES AVANCES DE LOYER

À l'heure actuelle, les locateurs peuvent exiger des locataires qui emménagent dans un logement le versement d'une avance égale à un mois de loyer. Les locateurs doivent utiliser cet argent pour couvrir le loyer du dernier mois durant lequel les locataires occupent le logement. Tant que les locataires occupent leur logement, les locateurs doivent leur verser 6 pour 100 d'intérêts sur cette avance de loyer.

8. Quel taux d'intérêt les locateurs devraient-ils payer sur les avances de loyer?

Encerclez une réponse.

a) Un nouveau taux fixe de 3 pour 100.

b) Le taux fixe actuel de 6 pour 100.

c) Un taux variable basé soit sur le taux d'inflation, soit sur le taux de rendement d'un type de placement courant, tel qu'un certificat de placement garanti.

d) Sans opinion/aucune idée.

LE RÈGLEMENT DES DIFFÉRENDS

Les locateurs et locataires peuvent saisir le Tribunal du logement d'un différend qui les oppose en lui demandant de le régler.

Les différends portent souvent sur l'éviction des locataires. À l'heure actuelle, lorsque des locataires manquent de payer leur loyer, leur locateur leur donne 14 jours de préavis, suite à quoi il peut présenter une requête en éviction au Tribunal et les locataires ont cinq jours pour répondre à la requête par écrit. Si les locataires ne répondent pas à la requête, le Tribunal peut rendre une « ordonnance par défaut », avec pour conséquence que l'éviction peut avoir lieu sans audience. C'est ce que nous appellerons le processus d'ordonnances par défaut.

9. Comment pourrait-on rendre le processus de règlement des différends plus équitable?

Encerclez une réponse.

a) Éliminer le processus d'ordonnances par défaut.

b) Modifier le processus d'ordonnances par défaut, par exemple de manière à donner plus que cinq jours aux locataires pour répondre à une requête en éviction, permettre aux locataires d'y répondre par téléphone ou par courrier électronique (plutôt que seulement par écrit) ou encore donner aux locataires davantage de possibilités de contester une ordonnance d'éviction.

c) Sans opinion/aucune idée.

LA SENSIBILISATION DES LOCATEURS ET DES LOCATAIRES À LEURS DROITS ET RESPONSABILITÉS

10. Faudrait-il obliger les locateurs à afficher bien en vue dans leurs immeubles locatifs un document donnant des renseignements sur les droits et les responsabilités des locateurs et des locataires?

Encerclez une réponse.

a) Oui.

b) Non.

c) Sans opinion/aucune idée.

LA DÉMOLITION DE LOGEMENTS LOCATIFS ET LEUR AFFECTATION À UN AUTRE USAGE

Dans les cités et villes qui ont un faible taux d'inoccupation, il faut trouver moyen d'empêcher que des logements locatifs ne soient abusivement démolis ou convertis en condominiums.

11. Laquelle des mesures ci-après y aurait-il lieu de prendre pour faire en sorte que les municipalités ayant de faibles taux d'inoccupation puissent mettre leurs logements locatifs existants à l'abri de projets abusifs de démolition ou de conversion en condominiums?

Encerclez une réponse.

a) Adopter des lois exigeant des cités et des villes qu'elles se dotent d'un processus d'approbation des projets de démolition ou de conversion basé sur des règles établies par le gouvernement provincial.

b) Adopter des lois autorisant chaque cité ou ville à décider si elle veut ou non se doter d'un processus d'approbation des projets de démolition ou de conversion en fonction de règles établies par le gouvernement provincial.

c) Adopter des lois autorisant chaque cité ou ville à décider si elle veut ou non se doter d'un processus d'approbation des projets de démolition ou de conversion basé sur ses propres règles.

d) Sans opinion/aucune idée.

Avez-vous d'autres observations à nous faire?

Veuillez renvoyer le questionnaire, une fois rempli, par la poste ou par télécopieur, d'ici le 15 juin 2004 au plus tard, à l'adresse suivante :

Consultation sur la réforme de la location résidentielle
Direction du logement à but lucratif
Ministère des Affaires municipales et du Logement
777, rue Bay, 14e étage
Toronto (Ontario) M5G 2E5
Télécopieur : 416 585-7607 ou sans frais 1 888 846-8832

Publié par le ministère des Affaires municipales et du Logement

On peut obtenir des exemplaires de cette publication auprès de Publications Ontario, 50, rue Grosvenor, Toronto (Ontario) M7A 1N8.
Téléphone : 416 326-5300 ou 1 800 668-9938 (sans frais au Canada). Télécopieur : 416 326-5317.
Internet : www.publications.gov.on.ca.
Les personnes malentendantes peuvent composer le 1 800 268-7095 (sans frais au Canada).

© Imprimeur de la Reine pour l'Ontario, 2004
ISNB : 0-7794-6025-1
Available in English : Residential Tenancy Reform Consultation Paper, Spring 2004